



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

STANOVENÍ VÝŠE EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO BYTOVÉHO DOMU V BRNĚ

DETERMINING THE AMOUNT OF ECONOMIC RENT FOR A APARTMENT BUILDING IN BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Radim Veselý

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika

BRNO 2016

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/16

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Radim Veselý

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Stanovení výše ekonomického nájemného bytového domu v Brně

v anglickém jazyce:

Determining the amount of economic rent for a apartment building in Brno

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V práci budou pro vybraný typ nemovité věci stanoveny základní nákladové hodnoty pro provozování stavby, na základě těchto hodnot bude určeno tzv. nákladové nájemné. Dalším úkolem studenta bude stanovit přiměřený zisk vlastníka nemovité věci a na základě těchto stanovených hodnot bude určeno "ekonomické nájemné".

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude stanovit ekonomické nájemné pro bytový dům v Brně.

Seznam odborné literatury:

- BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- GRAHAM, Benjamin a Jason ZWEIG. Inteligentní investor. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 503 s. Investice. ISBN 978-80-247-1792-0.
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011, 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.
- RUDOLF Š.: Teorie oceňování nemovitostí. Institut oceňování majetku, Praha 2002.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 6. 10. 2015



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Diplomová práce popisuje obecný pohled na problematiku nájemného a vybraný typ nemovité věci v podobě bytového domu nacházejícího se v Brně, včetně určení základních nákladových hodnot, na základě kterých bude stanoveno nákladové nájemné. V další fázi bude k nákladovému nájemnému přičten přiměřený zisk, který je zjištěn ze skutečné výše ekonomického nájemného. Pro porovnání je zde také ekonomické nájemné určené porovnávací metodou u obdobných nemovitých věcí v blízkém okolí.

Abstract

This diploma thesis describes a general view on the issue of rent and the chosen type of immovable property as a apartment building located in Brno, including determining the cost of basic values on which will be determined the cost rent. The next phase will be for cost rent plus a reasonable profit, which is detected by the actual amount of economic rent. For comparison, there is also an economic rents determined by comparison with similar immovable properties in the vicinity.

Klíčová slova

Bytový dům, byt, ekonomické nájemné, nákladové nájemné, přiměřený zisk.

Keywords

Apartment building, apartment, economic rent, cost rent, reasonable profit.

Bibliografická citace

VESELÝ, R. *Stanovení výše ekonomického nájemného bytového domu v Brně*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. XY s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25. 5. 2016

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat mému vedoucímu panu Ing. Pavlovi Klikovi, za ochotu a cenné rady při zpracovávání diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD.....	9
2	VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	10
2.1	VĚCI NEMOVITÉ.....	10
2.1.1	<i>Věc nemovitá.....</i>	<i>10</i>
2.1.2	<i>Stavba</i>	<i>10</i>
2.1.3	<i>Pozemek.....</i>	<i>11</i>
2.1.4	<i>Parcela</i>	<i>12</i>
2.1.5	<i>Bytový dům</i>	<i>12</i>
2.1.6	<i>Byt.....</i>	<i>12</i>
2.2	CENA A HODNOTA.....	12
2.2.1	<i>Cena.....</i>	<i>12</i>
2.2.2	<i>Hodnota</i>	<i>13</i>
2.3	NÁJEMNÉ	13
2.3.1	<i>Nájemní smlouva</i>	<i>14</i>
2.3.2	<i>Práva a povinnosti smluvních stran</i>	<i>15</i>
2.3.3	<i>Společný nájem bytu</i>	<i>17</i>
2.3.4	<i>Skončení nájmu.....</i>	<i>17</i>
2.4	SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	19
2.5	BYTOVÉ DRUŽSTVO.....	22
2.6	PŘIMĚŘENÝ ZISK	27
3	POPIS BYTOVÉHO DOMU	29
3.1	UMÍSTĚNÍ A IDENTIFIKACE STAVBY	29
3.2	OBEČNÉ INFORMACE O STAVBĚ	33
3.3	TECHNICKÉ PARAMETRY	39
4	NÁKLADY NA DOSAŽENÍ VÝNOSŮ Z NÁJEMNÉHO	45

4.1	DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	45
4.1.1	<i>Porovnání výše daně z nemovitých věcí u budovy skutečné a fiktivní.....</i>	<i>48</i>
4.2	POJIŠTĚNÍ STAVBY	52
4.3	OPRAVY A ÚDRŽBA	52
4.3.1	<i>Běžná údržba bytu a drobné opravy.....</i>	<i>53</i>
4.4	REZERVY.....	56
4.5	OSVĚTLENÍ, VYTÁPĚNÍ A ÚKLID SPOLEČNÝCH PROSTOR.....	56
4.6	SPRÁVA NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	56
4.6.1	<i>Společnost zajišťující správu nemovitých věcí</i>	<i>57</i>
4.7	AMORTIZACE	62
4.8	PROVIZE ZA PRONAJMUTÍ.....	66
4.9	NEÚPLNÉ PRONAJMUTÍ.....	68
4.10	OPOŽDĚNÍ V PLATBÁCH NÁJEMNÉHO.....	68
4.11	PRONAJMUTÍ POZEMKU.....	71
5	STANOVENÍ NÁKLADŮ BYTOVÉHO DOMU.....	72
6	VÝPOČET NÁKLADOVÉHO NÁJEMNÉHO BYTOVÉHO DOMU	80
7	VÝPOČET EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO BYTOVÉHO DOMU.....	82
8	ZÁVĚR	104
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	107
10	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	112
11	SEZNAM TABULEK	114
12	SEZNAM GRAFŮ	115

1 ÚVOD

Bydlení je jedna ze základních přirozených činností, prováděná automaticky všemi lidmi bez rozdílu již od dávných věků. Každý člověk má totiž potřebu tvorby vlastního obydlí, které evokuje pocit bezpečí, soukromí a je symbolem tzv. tepla rodinného krbu, kdy se pospolu schází celá rodina.

Celý život dospělého jedince se potýkáme s problematikou vhodného a dostupného bydlení, které by bylo náležitě vhodné pro vlastní seberealizaci. Výběr bydlení není vůbec jednoduchý z několika úhlů pohledu. Hlavním problémem je především finanční situace jedince, od které se odvíjí možnosti obstarání vhodného bydlení. Mnoho lidí by raději bydlelo ve vlastním bydlení než pouze v nájmu a proto se často uchylují k variantě, kdy si potřebné peníze na koupi vlastního bydlení půjčují u bank a zadluží se, kvůli představě vlastního bydlení na dlouhé desítky let.

V mé diplomové práci jsem se rozhodl pro možnost nájemního bydlení v bytovém domě v Brně, u kterého jsem zkoumal stanovení výše ekonomického nájemného. Motivací pro výběr této problematiky pro mě bylo zjištění výnosnosti z nájemních domů po odečtení veškerých nákladů s ním spojených.

V teoretické části budu nejprve vymezovat základní pojmy dané problematikou, jejichž součástí bude definice hodnoty, ceny a také několik pojmů z oblasti nájemného.

V praktické části jsem se zabýval bytovým nájemním domem v Brně, u kterého jsem si opatřil a dohledal základní informace, které zde popíšu. Mnou zvolený bytový dům je poměrně historicky významný a byl realizován v roce 1936. V závěru jsem se zaměřil na cíl mé diplomové práce, a to stanovení základních nákladových hodnot spojených s nájemním domem a vzájemným porovnáním nákladového a posléze i ekonomického nájemného tohoto nájemního bytového domu. Pro porovnání skutečného ekonomického nájemného bytového domu jsem zjistil porovnávací metodou výši ekonomického nájemného okolních nemovitých věcí.

2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

V tomto bodě jsou uvedeny základní pojmy a jejich definice, které se budou vyskytovat v následujících kapitolách.

2.1 VĚCI NEMOVITÉ

2.1.1 Věc nemovitá

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“¹

2.1.2 Stavba

„Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.“²

Jedná-li se o stavbu, která není dle právních předpisů součástí pozemku, na kterém je zřízena, dle nového občanského zákoníku již není samostatnou věcí, ale nyní se stává součástí pozemku, pokud v den nabytí účinnosti tohoto zákona měla ve vlastnictví pouze jediná osoba vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku.³

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 498.

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 3055.

³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 3054.

Stavby dle zákona o oceňování majetku členíme na:

- stavby pozemní, kterými jsou budovy, jednotky a venkovní úpravy
- stavby inženýrské a speciální podzemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vod, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další speciální stavby
- vodní nádrže a rybníky
- jiné stavby ⁴

2.1.3 Pozemek

„Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ ⁵

Pozemky můžeme rozdělit do více kategorií, z nichž má Katastr nemovitostí podrobnější dělení, na rozdíl od zákona o oceňování majetku, který některé kategorie slučuje a zjednodušuje. Pro oceňovací účely definujeme rozdělení pozemků na stavební, zemědělské, lesní, jiné a vodní plochy. ⁶

⁴ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 3.

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), § 2.

⁶ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 9.

2.1.4 Parcela

Parcela je vymezena v katastrálním zákoně jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Dále je zde konkrétně definována stavební parcela jako pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.⁷

2.1.5 Bytový dům

„Stavbou pro bydlení je bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“⁸

2.1.6 Byt

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“⁹

2.2 CENA A HODNOTA

2.2.1 Cena

Cena je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Peněžní suma je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může, ale i nemusí mít určitý vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují další osoby.¹⁰

⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), § 2.

⁸ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, § 2.

⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2236.

¹⁰ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 47.

2.2.2 Hodnota

Hodnota věci, pokud ji můžeme vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného stanoveno nebo ujednáno zákonem. Hodnota však nemusí být shodná se skutečně zaplacenou nebo nabízenou cenou. Velmi důležitým faktorem je totiž subjektivní vztah prodávajícího nebo kupujícího ke konkrétní oceňované věci.¹¹

2.3 NÁJEMNÉ

Pod pojmem nájemné si lze představit peněžitou částku, kterou je povinen platit nájemce bytu přímo jeho vlastníkov, za poskytnutí přenechání bytu do dočasného užívání. Nájem vzniká podepsáním nájemní smlouvy, za předpokladu, že na byt již není sepsána jiná platná smlouva. Stanovit jej lze na dobu určitou nebo na dobu neurčitou.

Dle nového občanského zákoníku je nájemné placeno nájemcem v ujednané výši, pokud není výše ujednána, bude hodnota stanovena jako obvyklé nájemné v době uzavření s přihlédnutím k výši nájemného obdobných věcí za obdobných podmínek. Jestliže ujednaná smlouva určuje jiný způsob platby než v penězích, je rozhodná majetková hodnota plnění nájemného, vyjádřena v penězích. Nájemné by mělo být placeno s měsíční pravidelností pozadu po dobu platnosti nájemní smlouvy.¹²

Typy nájemného:

- Ekonomické nájemné – nájemné, které pokryje vlastníkov všechny jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a také jejím pronájmem a k tomu navíc přinese přiměřený výnos z kapitálu, který bylo z jeho strany do pořízení bytu s příslušenstvím třeba vložit.
- Nákladové nájemné – nájemné, které pokryje vlastníkov nemovitosti pouze jeho veškeré náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese mu však žádný další výnos z kapitálu, který vložil do pořízení nemovitosti.

¹¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 47.

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2217, § 2218.

- Nájemné obvyklé – nájemné, jehož výše splňuje stanovená definice uvedená v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, obvyklé ceny majetku a služby, které bylo dosaženo při prodeji stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do obvyklé ceny se uvažují všechny okolnosti, které mají na určení ceny vliv. Nezahrnují se do ní však vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů kupujícího nebo prodávajícího ani vliv zvláštní obliby. Mezi mimořádné okolnosti trhu patří stav tísně kupujícího nebo prodávajícího, důsledky přírodních či jiných kalamit a také regulace nájemného. Osobními poměry se rozumí především vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi účastníky smluvní transakce. Zvláštní majetková obliba je zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě, která je subjektivně ovlivněna osobním vztahem k nim ze strany kupujícího nebo prodávajícího. Pojem „v tuzemsku“ vzhledem k pronájmům nemovitostí, je myšleno uvažování obvyklé ceny v dané lokalitě a nikoliv v celé ČR.¹³

2.3.1 Nájemní smlouva

Dohoda o užívání bytu mezi nájemcem a pronajímatelem uzavřená písemně se nazývá nájemní smlouva. K sjednání platné nájemní smlouvy je dostačující, pokud je ujednán předmět a skutečnost, že nájemce je povinen hradit pronajímateli úplatu. Konkrétní vymezení smlouvy není nijak přesněji specifikováno, záleží teda na smluvních stranách a jejich vzájemné dohodě.

Občanský zákoník uvádí, že je vyžadována smlouva v písemné formě a pronajímatel nemá právo vůči nájemci namítnout neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.¹⁴ Dále je zde uváděno, že pokud nájemce byt užívá po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, nájemní smlouva se považuje za řádně uzavřenou, aby nedocházelo k poškození nájemce z důvodu neplatné nebo neuzavřené nájemní smlouvy.¹⁵

¹³ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 265.

¹⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2237.

¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2238.

2.3.2 Práva a povinnosti smluvních stran

Jelikož je velké množství práv a povinností smluvních stran nájemní smlouvy, zaměřil jsem se pouze na základní výčet.

Pronajímatel se v nájemní smlouvě zavazuje k přenechání věci nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomuto užívání, pro které byla pronajata a také zajistit nájemci nerušený průběh užívání věci po celou dobu trvání nájmu.¹⁶

Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je potřeba k řádnému užívání v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá.¹⁷

Po dobu nájmu pronajímatel provádí nezbytnou opravu věci, ale běžnou opravu si na své náklady zajišťuje nájemce.¹⁸

Během doby nájmu pronajímatel nemá právo o dle své vůle věc jakkoliv měnit.¹⁹

Další povinnosti pronajímatele související s nájmem věci jsou uvedeny v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v § 2210 - § 2212.

Nájemce je i bez zvláště stanoveného ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k sjednanému účelu, na kterém se dohodl s pronajímatelem, nebo není-li sjednán, k účelu obvyklému, a dále se zavazuje platit nájemné pravidelně v odpovídající výši a po celou dobu platnosti nájemní smlouvy.²⁰

Pokud nájemce zjistí nebo při pečlivém užívání věci zjistit mohl, že věc má vadu, na kterou nebyl předem upozorněn, neprodleně ji oznámí pronajímateli, kterou ji neprodleně odstraní.²¹

¹⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2205.

¹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2206.

¹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2207.

¹⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2209.

²⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2213.

²¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2214.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku věci za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, pokud toto oznámení sdělí nájemci s dostatečným předstihem. V případě, že by hrozil vznik škody nebo nebezpečí z prodlení, není předběžné oznámení nájemci požadováno. Způsobí-li pronajímatel touto neohlášenou prohlídkou věci nájemci možné obtíže, pak je nájemce oprávněný požadovat po pronajímateli částečnou slevu z nájemného.²²

Právo nájemce na změnu věci, lze uplatnit pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele v písemné formě. Po obdržení souhlasu nájemce provádí změnu věci na vlastní náklady, a pokud dojde během změny k zhodnocení věci, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

V případě, že nájemce uskuteční změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, má povinnost uvést věc do původního stavu při skončení nájemní smlouvy. Neučiní-li tak na žádost pronajímatele, je pronajímatel oprávněný vypovědět nájemci smlouvu bez možnosti uplatnění výpovědní doby.²³

Nezpůsobí-li pro byt nebo dům zvýšené zatížení, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.²⁴

Pronajímatel dodržuje v domě po dobu nájmu náležitý pořádek, obvyklý podle místních poměrů, a totéž platí pro nájemce a udržování pořádku v bytě.²⁵

Nájemce má právo v bytě chovat zvíře, pokud nepůsobí chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu nepřiměřené obtíže. Vyvolá-li nájemcův chov zvířete potřebu zvýšení nákladů na údržbu společných prostor domu, je proviněný nájemce povinen tyto náklady pronajímateli uhradit.²⁶

²² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2219.

²³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2220.

²⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2255.

²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2256.

²⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2258.

2.3.3 Společný nájem bytu

Nastane-li situace, kdy s pronajímatelem uzavře nájemní smlouvu na bytovou jednotku více osob najednou, stanou se z nich společní nájemci bytu. Společným nájemcem se může stát i osoba, která dobrovolně přistoupí za souhlasu všech stran k nájemní smlouvě.²⁷ Uzavřít nájemní smlouvu na společný nájem bytu mohou osoby známé, příbuzné, ale i zcela cizí. Všechny tyto podmínky závisí na dohodě smluvních stran.

Osoby ve společném nájmu bytu vstupují do tohoto typu nájemného z nesporné výhody, která je zapříčiněna rozdělením celkové výše nájemného mezi jednotlivé nájemníky a tím se pro ně stává nájemné cenově výhodnější, než kdyby platil každý nájemce celkové nájemné v plné výši. Přichází tím, ale o soukromí a nutnost dělit se o byt s více uživateli najednou. Tento typ nájemného je nejčastěji uplatňován mezi mladými lidmi a studenty, kteří jsou ochotni, kvůli nižšímu nájemnému tolerovat tyto okolnosti.

Veškerá práva a povinnosti platící pro nájemce, platí také pro společné nájemníky, pokud není specifikováno jinak.

Majitel pronajímané nemovitosti je nucen brát na vědomí spolu s výhodou zisku z nájemného, také rizika, která mohou vzniknout ze strany nájemníků. Nejčastější případ jsou problémoví nájemníci, nedostatečné a nepřiměřené zacházení nájemníků s bytem, inkasování plateb nájemného od více nájemníků je časově náročnější, pokud neprobíhá vždy hladce, možnost různých druhů stížností, například na rušení nočního klidu, od blízkého okolí či přímo sousedů.

2.3.4 Skončení nájmu

Jestliže nájemce pokračuje v užívání bytu, který již měl dle platné smlouvy skončit, po dobu alespoň tří měsíců, platí tímto znovu prodloužení nájemní smlouvy na dobu, na kterou byl ujednáán dříve, nejvýše však na dobu dva roky, neplatnost této formulace je pouze v případě, že si smluvní strany ujednají něco jiného.²⁸

²⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2270.

²⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2285.

Vypovědění nájmu je vyžadováno pouze v písemné formě a musí být doručeno druhé straně. Výpovědní době je časový úsek zahájený dnem doručení výpovědi druhé straně. V případě, že pronajímatel vypoví smlouvu nájemci, je povinen informovat nájemce o právu vznést námitky vůči této výpovědi a navrhne mu přezkoumání oprávněnosti výpovědi, pokud tak neučiní, výpověď nájmu je považována za neplatnou.²⁹

Nájemce má právo vypovědět nájem stanovený na dobu určitou, dojde-li ke změně okolností, ze kterých smluvní strany při vzniku smlouvy vycházely. Z toho plyne, že nájemce oprávněně nemusí v nájmu pokračovat.³⁰

Ze strany pronajímatele může dojít k vypovědění nájmu na dobu neurčitou nebo na dobu určitou ve výpovědní lhůtě, která má stanovenou dobu na délku tří měsíců, v těchto případech:

- Pokud nájemce hrubě poruší svoji povinnost plynoucí z nájmu
- Nastane-li případ, kdy je nájemce odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která žije v domě, kde se taktéž nachází nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se nachází v tomto domě.
- Má-li dojít k vyklizení bytu z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo celým domem, ve kterém je byt umístěn nakládat tak, že by se stal byt zcela neuživatelný.
- Nastane-li obdobný závažný důvod pro vypovězení nájmu nájemci.

Nájem na dobu neurčitou může být nájemci od pronajímatele vypověděn v tříměsíční výpovědní lhůtě také z těchto důvodů:

- Byt by měl být užíván pronajímatelem nebo jeho manželem či manželkou, který chce opustit rodinnou domácnost a již byl podán návrh na rozvod nebo k rozvodu již došlo.
- Pronajímatel potřebuje byt nájemce pro svého blízkého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela či manželky.³¹

²⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2286.

³⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2287.

³¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2288.

Pokud pronajímatel dal výpověď nájemci z výše uvedených důvodů, musí nájemci poskytnout znovu pronajmutí bytu nebo náhradu škody. Nájemce má právo na podání návrhu soudu k přezkoumání oprávněnosti obdržené výpovědi do dvou měsíců ode dne obdržení výpovědi.³²

Poruší-li nájemce svou povinnost, zejména nezaplacením nájemného a nákladů na služby po dobu více jak tři měsíců, nebo poškozují-li byt nebo dům nepřijatelným způsobem, nebo závažně obtěžuje osoby bydlící v tomto domě, nebo užívá byt k jiným než sjednaným účelům, pak má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadování odevzdání bytu nejdéle do jednoho měsíce od skončení nájmu.³³

Pronajímatel od nájemce obdrží byt ve stavu shodném s tím, při kterém jej přebíral, nehledě na běžné opotřebení od běžného užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Veškeré změny, které nájemce v bytě provedl, odstraní, pokud se tak s pronajímatelem dohodli ve smlouvě. Pokud, ale pronajímatel souhlasí s ponecháním změn, nemusí nájemce změny odstraňovat, nemá však právo za tyto změny, které mohly vést ke zhodnocení bytu požadovat vyrovnání. Došlo-li však provedenými neohlášenými změnami nájemce ke snížení hodnoty bytu, má právo pronajímatel požadovat vyrovnání.³⁴

2.4 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Při rozdělení práva k nemovité věci - domu na vlastnické právo k jednotlivým bytovým jednotkám dochází k tzv. prohlášení. V prohlášení jsou uvedeny údaje o pozemku, domu, obci, katastrálním území, jednotce (zejména pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem, jejich umístění v domě, účel užívání, velikost podílů na společných částech), jaká věcná a jiná práva a také závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na každého z vlastníků jednotek nebo na některého z nich. K prohlášení se doloží také půdorysy všech podlaží, popřípadě schémata, které určují polohu bytů a společných částí domu, spolu s hodnotami podlahových ploch bytů.

³² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2290.

³³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2291.

³⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2293.

Pokud rozdělením vznikne alespoň pět jednotek, z nichž mají být minimálně tři ve vlastnictví tří odlišných vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (zkráceně pouze SVJ). Jestliže v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků jednotek, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu a pozemku. Nachází-li se v domě méně než stanovený počet pěti jednotek, lze SVJ založit, pokud s tímto rozhodnutím budou souhlasit všichni vlastníci jednotek.³⁵

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je založena za účelem zajištění správy domu a pozemku. Při náplni své funkce je oprávněno nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. SVJ nesmí podnikat ani se jakkoliv podílet přímo či nepřímo na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich členem nebo společníkem. Členství ve společenství vlastníků jednotek je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky. Za dluhy SVJ ručí jeho člen v poměru dle velikosti svého podílu na společných částech.³⁶

Společenství vlastníků jednotek může nabývat majetek a dle jeho potřeb s ním nakládat, pouze však ve spojitosti se správou domu nebo pozemku. K právnímu jednání, pomocí kterého SVJ zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.³⁷

Společenství vlastníků jednotek jedná v rozsahu svého účelu s vlastníky jednotek, ale také s osobami třetích stran. Nastane-li situace, ve které vzniknou vlastníků jednotek práva vadou jednotky, jsou zastupováni SVJ při uplatnění těchto práv.³⁸

Založení společenství vlastníků jednotek nastane schválením stanov. Pokud nebylo SVJ založeno obvyklým způsobem, což je prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, pak je vyžadován ke schválení stanov souhlas všech vlastníků jednotek. Stanovy vyžadují formu veřejné listiny, pokud se však zakládá společenství vlastníků jednotek prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.

³⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1166.

³⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1194.

³⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1195.

³⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1196.

Stanovy musí obsahovat alespoň:

- název, ve kterém je obsaženo slovo společenství vlastníků a označení domu, pro který společenství vzniklo
- sídlo společenství určené v domě, pro který vzniklo, není-li to však možné uskutečnit, zvolí se jiné vhodné místo
- členská práva, povinnosti a způsob jejich uplatňování každého vlastníka jednotky
- stanovení orgánů, jejich působnosti, počet členů volených orgánů a jejich období, po které budou ve funkci a také způsob svolávání, jednání a usnášení
- určení členů statutárního orgánu
- pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí
- pravidla pro vytváření rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené vlastníky jednotek ³⁹

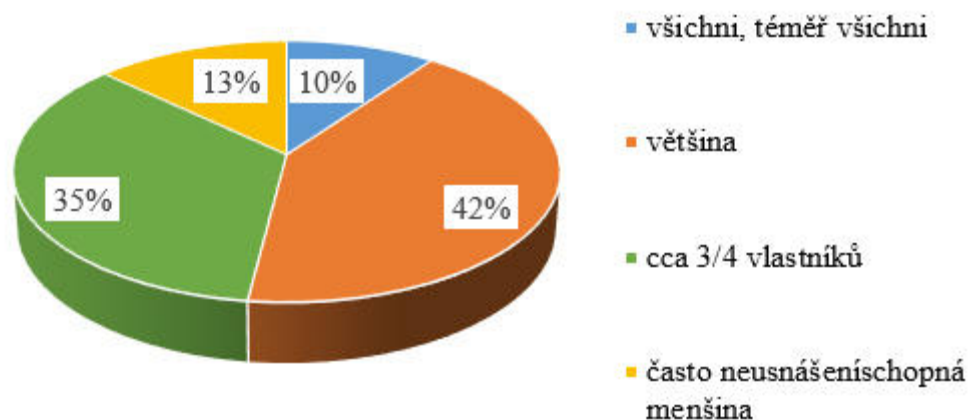
Společenství vlastníků jednotek vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku. Naopak zrušení SVJ se datuje ke dni, kdy zaniklo vlastnické právo ke všem jednotkám v domě. Vlastníci jednotek však mohou rozhodnout o jeho zrušení, pokud bylo společenství vlastníků jednotek založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než požadovaných pět. V tomto případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni. Při zrušení SVJ se neprovádí likvidace, veškerá práva a povinnosti společenství vlastníků jednotek přechází dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílů na společných částech každého z vlastníků. ⁴⁰

Orgány SVJ jsou následující. Nejvyšším orgánem je shromáždění, což je orgán tvořený všemi vlastníky jednotek, kde každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. Shromáždění je svoláváno statutárním orgánem minimálně jednou ročně a je způsobilé rozhodování za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají ve vlastnictví většinu všech hlasů. Pokud je vlastníkem jednotky SVJ, k jeho hlasu se

³⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1200.

⁴⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1215.

nepřihlíží. Statutárním orgánem je výbor, ledaže stanovy určí, že se stane statutárním orgánem předseda společenství vlastníků jednotek. ⁴¹



Graf č. 1 – Průměrná účast vlastníků jednotek na shromáždění společenství vlastníků jednotek ⁴²

2.5 BYTOVÉ DRUŽSTVO

Bytové družstvo lze založit pouze za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Bytové družstvo je oprávněno spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Bytové družstvo může za určitých podmínek provozovat také jinou činnost, pokud tím však neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti zajišťování bytových potřeb pouze doplňkový nebo vedlejší charakter. ⁴³

⁴¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1205.

⁴² SVJ Portál. www.svj-portal.cz. [online]. [2014] [cit. 2016-01-31]. Dostupné z: <http://www.svj-portal.cz/hlasovani-svj/> + vlastní úprava

⁴³ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 727.

Za družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor se považuje byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytnulo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. Družstevním bytem se taktéž rozumí byt, na jehož pořízení v nemovité věci ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemeni zajišťující jeho členovi právo užívat byt za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Toto ustanovení se použije také v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu.⁴⁴

Zvýšení základního členského vkladu v bytovém družstvu doplatkem člena, lze pouze pokud o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Souhlas člena musí být v písemné formě s úředně ověřeným podpisem.⁴⁵

Stanovy bytového družstva obsahují mimo jiné podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu a taktéž práva a povinnosti. Stanovy mohou určit, že podmínka pro vznik členství v bytovém družstvu může být převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jejíž výše nebo způsob jejího určení je upraven ve stanovách.⁴⁶

Člen bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojený nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, může být vyloučen za podmínek, že poruší nájemce hrubě svou povinnost plynoucí z nájmu nebo, jestliže byl nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě,

⁴⁴ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 729.

⁴⁵ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 732.

⁴⁶ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 733.

kteřá bydlí v domě, kde se nachází nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. Ustanovení udávaná občanským zákoníkem o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí. Zaniknutím členství v bytovém družstvu zaniká taktéž právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu. Společně se zaniknutím členství zaniká také právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, právo na úroky z prodlení tím však není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.⁴⁷

Převod družstevního podílu osoby, která je členem bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje všechny podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně práv a povinností s touto smlouvou spojených, a to včetně veškerých dluhů předchůdce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek, které určují stanovy.⁴⁸

Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu, na dědice přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Jedná-li se o družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, a je k tomu přihlédnuto při vypořádání dědictví.⁴⁹

Podíl družstevního bytu může být rozdělen, aniž by tento proces omezovaly stanovy bytového družstva. K rozdělení podílu může dojít pouze, pokud je člen nájemcem minimálně dvou bytů. Účinnost rozdělení nabyde platnost nejdříve po splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení

⁴⁷ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 734.

⁴⁸ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 736.

⁴⁹ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 737.

nebo při převodu či přechodu družstevního podílu rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.⁵⁰

Podmínky nájmu družstevního bytu jsou stanoveny občanským zákoníkem, který upravuje nájem bytu a nebytového prostoru. Podmínky pro uzavírání nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku nebo, stanov se vztahují také na členy, jejichž členství v bytovém družstvu vzniklo převodem družstevního podílu.⁵¹

Členové bytového družstva mají právo především na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se oni nebo jejich právní předchůdci podíleli dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky a také právo na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu.⁵²

Bytové družstvo uzavře se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené tímto zákonem a stanovami pro členství v bytovém družstvu a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu užívat družstevní byt do 30 dnů ode dne doručení kolaudačního souhlasu s užíváním stavby, v níž se družstevní byt nachází.⁵³

Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva, které vznikly při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.⁵⁴

⁵⁰ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 738.

⁵¹ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 741.

⁵² Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 742.

⁵³ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 743.

⁵⁴ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 744.

Vypořádací podíl člena bytového družstva určují stanovy, které nesmí určit podíl nižší, než kolik činí částka vyjadřující rozsah splnění vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu. Jestliže není ve stanovách určený způsob výpočtu vypořádacího podílu, potom je tento podíl roven výši splněného členského vkladu. Stanovy mohou určit jinou formu vyplácení vypořádacího podílu než je obvyklé, a to v penězích.⁵⁵

Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento byt nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše. Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíce až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.⁵⁶

Zisk, který bytové družstvo získá, může použít pouze pro uspokojení bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí být v písemné formě s úředně ověřeným podpisem.⁵⁷

Každý jeden člen bytového družstva má při hlasování na členské schůzi jeden hlas. Pokud se jedná o společné členy, mají všichni dohromady jeden hlas. Stanovy mohou však určit, že členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, mohou mít na členské schůzi vyšší počet hlasů.⁵⁸

⁵⁵ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 748.

⁵⁶ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 749.

⁵⁷ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), § 751.

⁵⁸ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích),

Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí obvykle v penězích. Pokud nelze práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se v poměrné výši. Pokud po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi jednotlivé členy rovným dílem, ledaže stanovy určí jiný způsob nakládání s nerozdělenými prostředky.⁵⁹

Soud je oprávněn i bez návrhu bytové družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci také tehdy, pokud bytové družstvo porušuje závažným způsobem ustanovení tohoto zákona o hospodaření se svým majetkem nebo provozuje činnost, která je v rozporu se zásadami bytového družstva.⁶⁰

2.6 PŘIMĚŘENÝ ZISK

Zisk jako takový je ekonomický proces, který obecně vzniká při stanovení součtu všech výnosů, od kterých odečteme veškeré náklady.

Pojem přiměřený zisk by měl být ziskem, který je spojen s výrobou a prodejem příslušného zboží, který odpovídá obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech. Tento přiměřený zisk by měl zajišťovat přiměřenou návratnost použitého kapitálu k tomu odpovídajícího přiměřeného časového období. Pochybnosti o výše přiměřeného zisku například vyvolává, pokud tento zisk dosahuje mnohonásobně vyšší hodnoty oproti předchozímu srovnatelnému období.⁶¹

Nelze říci, že se jedná o určité konkrétní procento, a to vyžadovat, protože výši přiměřeného zisku nelze předem stanovit žádným úředníkem, možné však je modifikovat zisk

§ 755.

⁵⁹ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích),

§ 756.

⁶⁰ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích),

§ 757.

⁶¹ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, § 2.

z předchozího období. Pokud dojde, ke zvýšení zisku prokazatelně úsporou nákladů oproti výchozí úrovni, jde o přiměřené zvýšení zisku.

Zaměřím-li se konkrétně na problematiku přiměřeného zisku při stanovení výše ekonomického nájemného za pronajímání bytové jednotky, dalo by se zde hovořit o míře kapitalizace, která určuje požadovanou míru výnosnosti z pronájmu nemovité věci. Obvyklé procento z ceny staveb a pozemků se pohybuje okolo hodnot 3 až 5 %.⁶²

Tab. č. 1 – Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí výnosovým způsobem⁶³

Číslo položky	Typ stavby		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E, F, G	Nemovitě věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovitě věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovitě věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovitě věci pro administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovitě věci pro dopravu	7	
7	C	A	Nemovitě věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovitě věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovitě věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K, L	Nemovitě věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovitě věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovitě věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-
15	-		Ostatní nemovitě věci neuvedené	8	
16	-		Majetková práva	12	

⁶² Studie metodiky znaleckého výpočtu ekonomického nájemného z bytu a některých principů při stanovení obvyklého nájemného z bytu – Část 1. *Soudní inženýrství*. [online]. [2004] [cit. 2016-04-22]. Dostupné z: <http://www.sinz.cz/archiv/docs/si-2004-02-101-128.pdf>, s. 121.

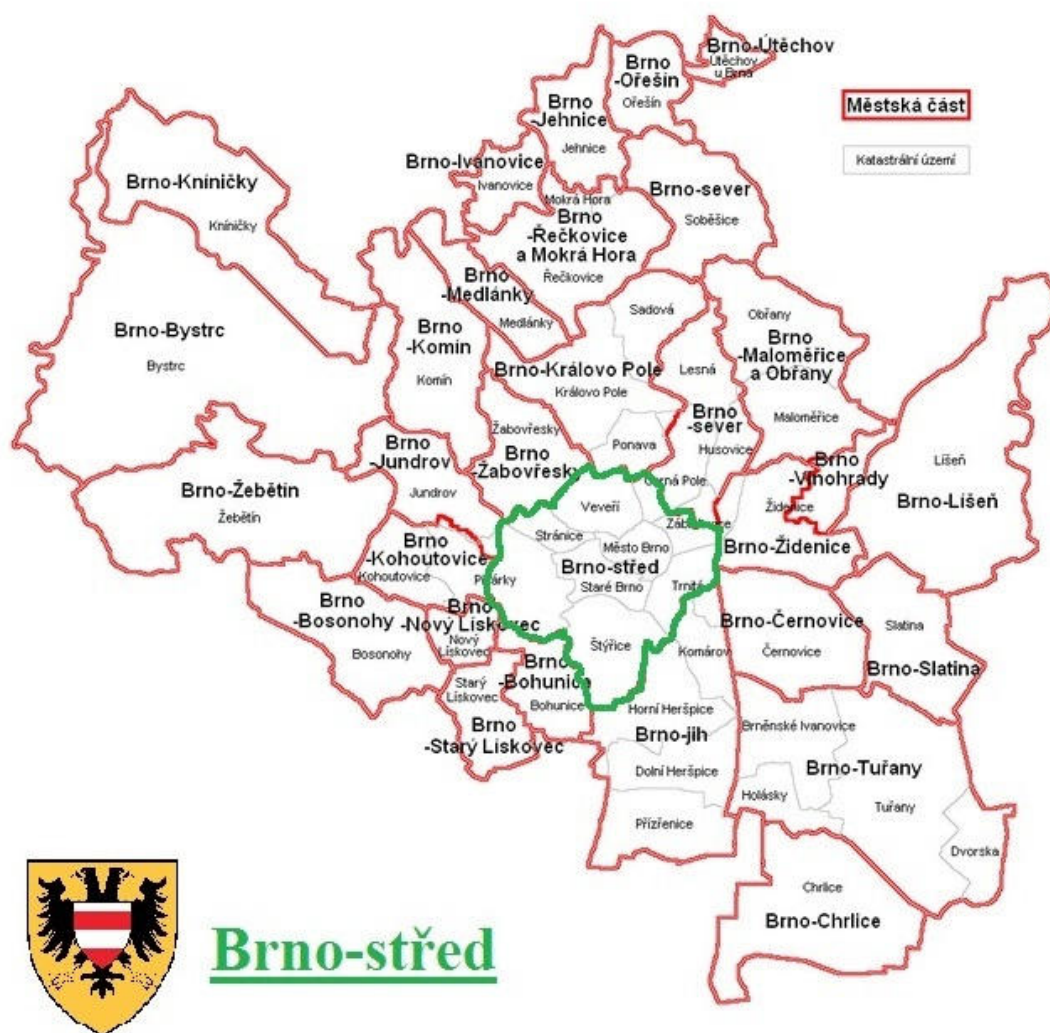
⁶³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

3 POPIS BYTOVÉHO DOMU

3.1 UMÍSTĚNÍ A IDENTIFIKACE STAVBY

Stavba bytového domu se nachází v Brně, v městské části Brno-střed, ta je od roku 1990 jednou z 29 městských částí a jak už její název prozrazuje, zabírá centrální prostor statutárního města Brna na přibližně 1503 ha, rozkládá se po obou březích řeky Svatky a západně od řeky Svitavy. Brno-střed je největší ze všech městských částí a žije zde přibližně 80 000 obyvatel. Tato městská část je přirozeným turistickým, kulturním, vzdělanostním a obchodním centrem jihomoravské metropole. Na území Brna-střed se nachází většina významných brněnských památek, velký počet školských zařízení, dopravní uzel v podobě autobusového i vlakového nádraží, ubytovací kapacity, několik nákupních center, bezpočet restaurací a dalších služeb, veletržní areál, množství divadel, muzeí či klubů, dva plavecké areály, kluziště, ale třeba také ústřední brněnský hřbitov. Městská část Brno-střed je poměrně nesourodým celkem řady čtvrtí s hustou, ale různě starou zástavbou, proto zde můžeme najít vedle nejstarší brněnské zástavby také moderní výškové budovy či panelová sídliště. Za důležitou prioritu definující městskou část Brno-střed je považována péče o veřejnou zeleň a o významné parkové plochy, jako jsou například parky na Moravském náměstí, Obilním trhu, na náměstí 28. října, Kraví hoře či park Anthropolos. S aktivitou péče o veřejnou zeleň je také nemalými finančními částkami vynakládáno na revitalizaci a údržbu dětských hřišť a herních prvků v těchto parcích. K dalším zásadním povinnostem městské části patří také správa poměrně velkého bytového fondu, spolupráce s Městskou policií na zajištění bezpečnosti a ochrany majetku a čištění a úklid komunikací. Mezi velké nedostatky městské části patří převážně v Kamenné čtvrti nedostatečné pokrytí kanalizační sítí, tento stav je nevyhovující z hlediska ochrany životního prostředí a také z hlediska hygieny. Městská část Brno-střed zahrnuje celá katastrální území Město Brno, Staré Brno, Štýřice, Veverí, Stránice a také části katastrálních území Černá Pole, Pisárky, Trnitá a Zábrdovice.⁶⁴

⁶⁴ Městská část. *Městská část Brno-střed*. [online]. © 2009 [cit. 2016-03-21]. Dostupné z: <http://www.brno-stred.cz/mestska-cast>

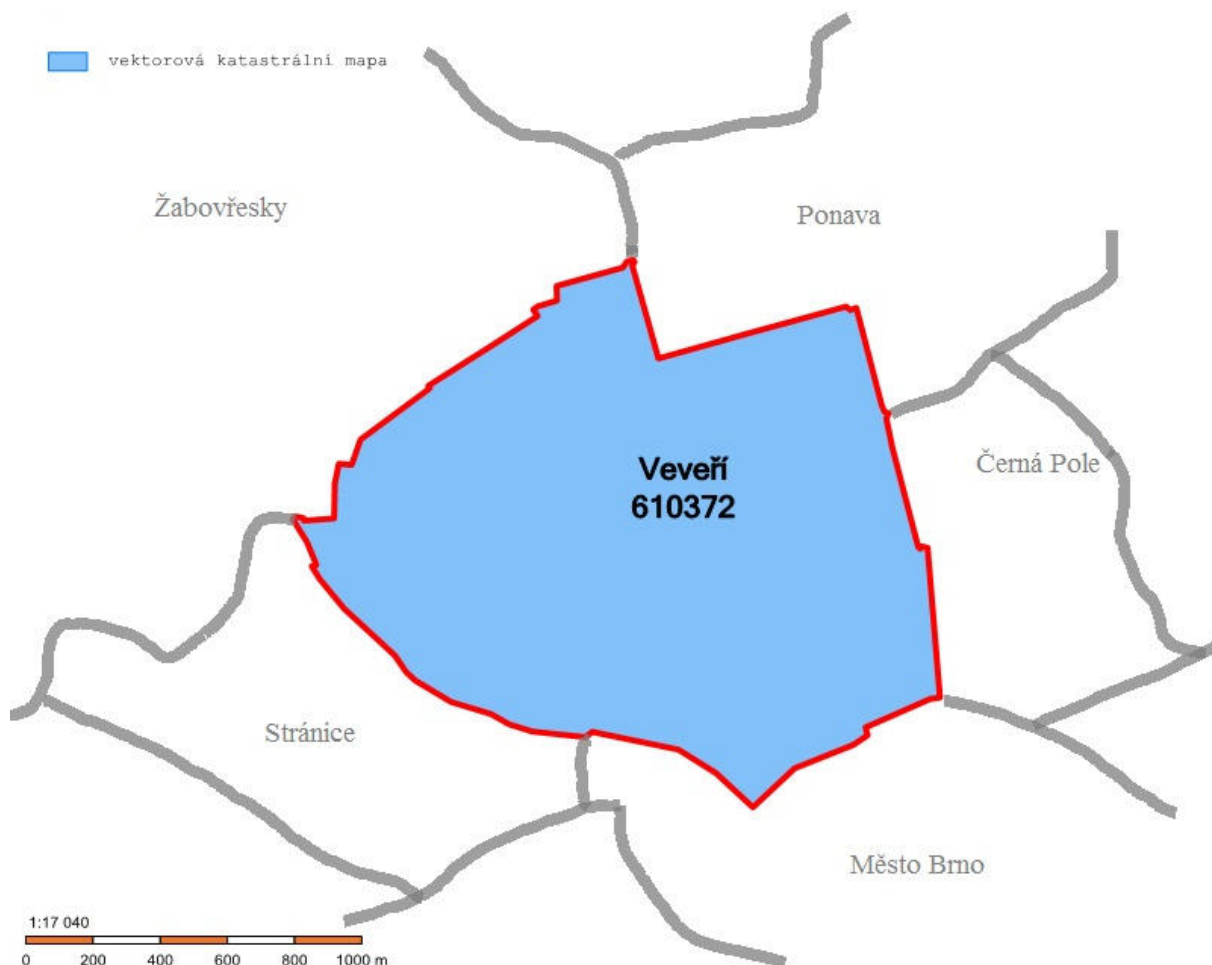


Obr. č. 1 – Hranice území městské části Brno-střed⁶⁵

Pozemek, na kterém se nachází stavba bytového domu, leží v katastrálním území Veveří (610372). Mapa tohoto katastrálního území je celá kompletně zpracována v digitalizované formě. Statistické údaje katastrálního území Veveří uvádějí mimo jiné, že jeho rozloha pozemků činí přibližně 198 ha. Potvrzuje se zde také, že nejvíce rozšířeným

⁶⁵ Městské části Brna a jejich znaky. *Wikimedia Commons*. [online]. 25. 5. 2014 [cit. 2016-03-21]. Dostupné z: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:M%C4%Bbstsk%C3%A9_%C4%8D%C3%A1sti_Brna_a_jejich_znaky.png + vlastní úprava

způsobem využití staveb je bydlení v 543 případech a hned v závěsu jsou bytové domy v 238 případech.⁶⁶



Obr. č. 2 – Hranice katastrálního území Veverí⁶⁷

Stavba bytového domu se nachází v ulici Mášova 728/10 v Brně. Ulice Mášova je pojmenována od roku 1946 podle již zesnulého novináře a národního pracovníka v Brně, člena městského zastupitelstva a náměstka starosty, podporovatele vzniku brněnského letiště,

⁶⁶ Digitalizace katastrálních map. Český úřad zeměměřický a katastrální. [online]. 20. 3. 2016 [cit. 2016-03-21]. Dostupné z:

http://cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZZK_ID:610372

⁶⁷ Digitalizace katastrálních map. Český úřad zeměměřický a katastrální. [online]. 20. 3. 2016 [cit. 2016-03-21]. Dostupné z:

http://cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZZK_ID:610372

výstaviště a českých středních škol Jana Máši. Celá ulice je podle územního plánu města Brna určena jako plocha určená k bydlení.⁶⁸

Popisovaný bytový dům se nachází v klidné ulici blízko centra města s dobrou dostupností veřejné dopravy, škol a další občanské vybavenosti. Zastávka hromadné dopravy Moravské náměstí je vzdálená 210 m, pokud by však někomu nevyhovovaly tramvajové či trolejbusové spoje, může se vydat na 400 m vzdálenou zastávku Česká, která je jedním z hlavních přestupních uzlů městské hromadné dopravy v Brně.

Na pozemku s výměrou 248 m², který je veden jako zastavěná plocha a nádvoří s parcelním číslem 1455, je umístěna stavba bytového domu č. p. 728 se způsobem využití vedeným jako objekt k bydlení. Pozemek a taktéž stavbu mají ve vlastnictví dvě fyzické osoby a vyskytuje se zde omezení vlastnického práva v podobě věcného břemene bytu a věcného břemene užívání. K pozemku, na kterém je umístěna stavba je také k dispozici sousední parcela s číslem 1456 a výměrou 209 m² s účelovým využitím jako zahrada náležící k domu ve vlastnictví osob shodných s osobami, které vlastní pozemek, na němž se nachází stavba.



Obr. č. 3 – Výřez z katastrální mapy⁶⁹

⁶⁸ Ulice. *Encyklopedie Brna*. [online]. 23. 12. 2015 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: http://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_ulice&load=3267



Obr. č. 4 – Letecký snímek⁷⁰

3.2 OBECNÉ INFORMACE O STAVBĚ

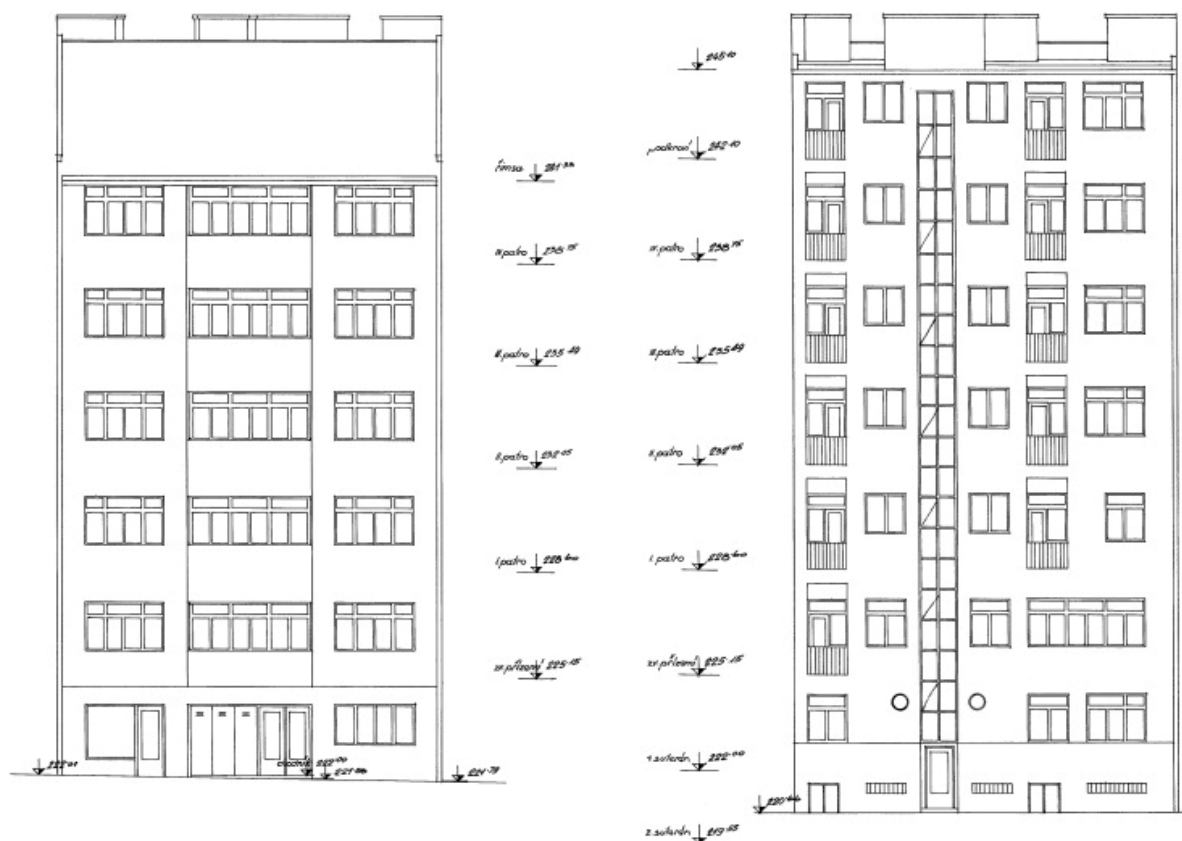
Bytový dům v Mášově ulici v Brně navrhl uznávaný architekt Jan Víšek. Výstavbu ovšem realizoval Bedřich Frejka roku 1936. MUDr. Bedřich Frejka zakladatel ortopedické kliniky u Sv. Anny v Brně, mimo jiné bratr Jiřího Frejky proslaveného jako český režisér a divadelní teoretik, měl v tomto domě zařízenou ordinaci. Z čehož plyne původní dobový název stavby: Obytný nájemní dům s ordinací MUDr. B. Frejky. Tento nájemní dům je proto

⁶⁹ Nahližení do katastru nemovitostí. Český úřad zeměměřický a katastrální. [online]. © 2016 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z:

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1550208702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

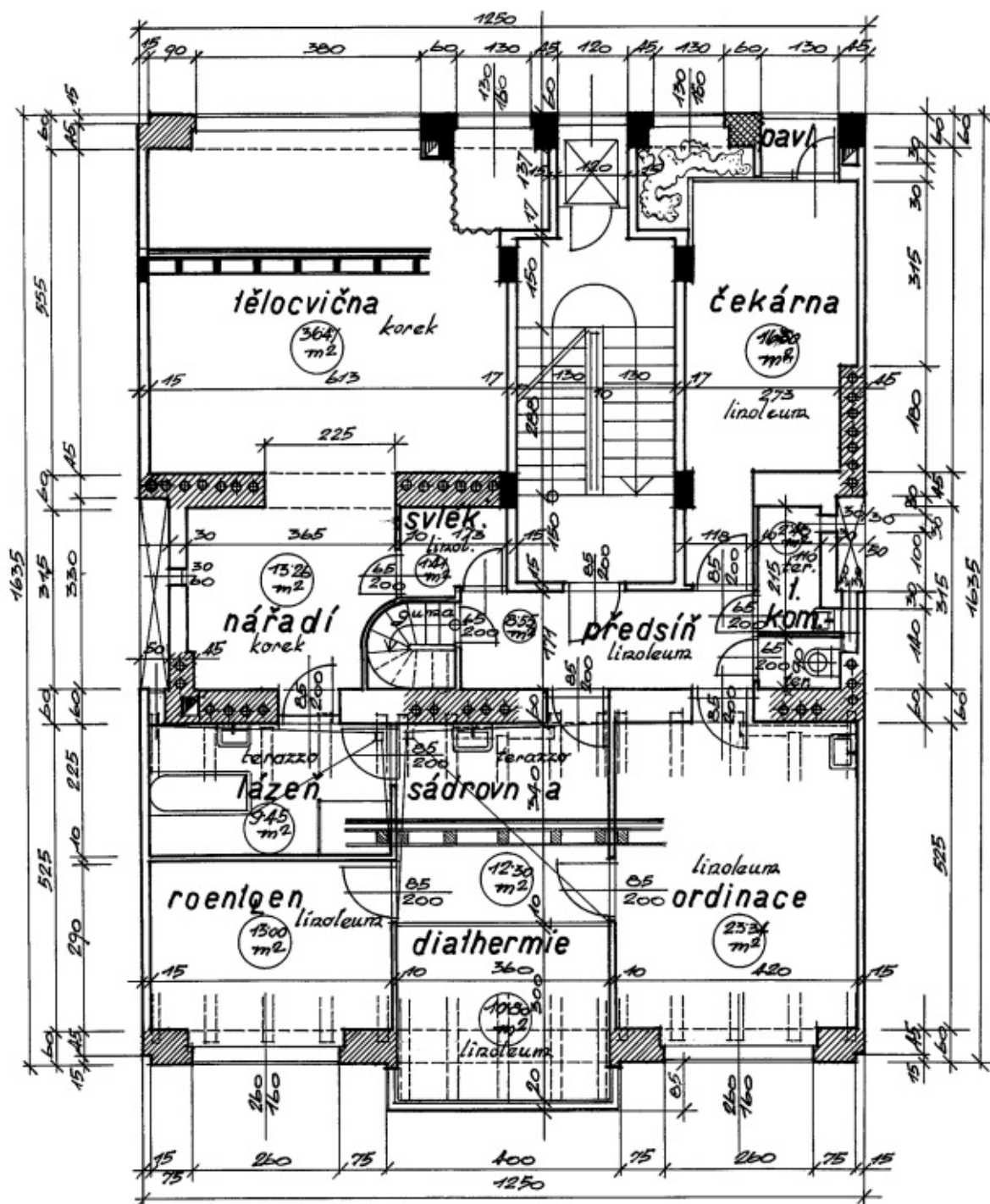
⁷⁰ Mapy.cz. Mapy.cz. [online]. 15. 3. 2016 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.6054067&y=49.2003063&z=17&base=ophoto&source=addr&id=8900670>

zařazen mezi zajímavé historické stavby Muzea města Brna. Bytový dům byl po několika letech vyvlastněn a později restituován nebo-li navrácen původním majitelům či jejich potomkům.



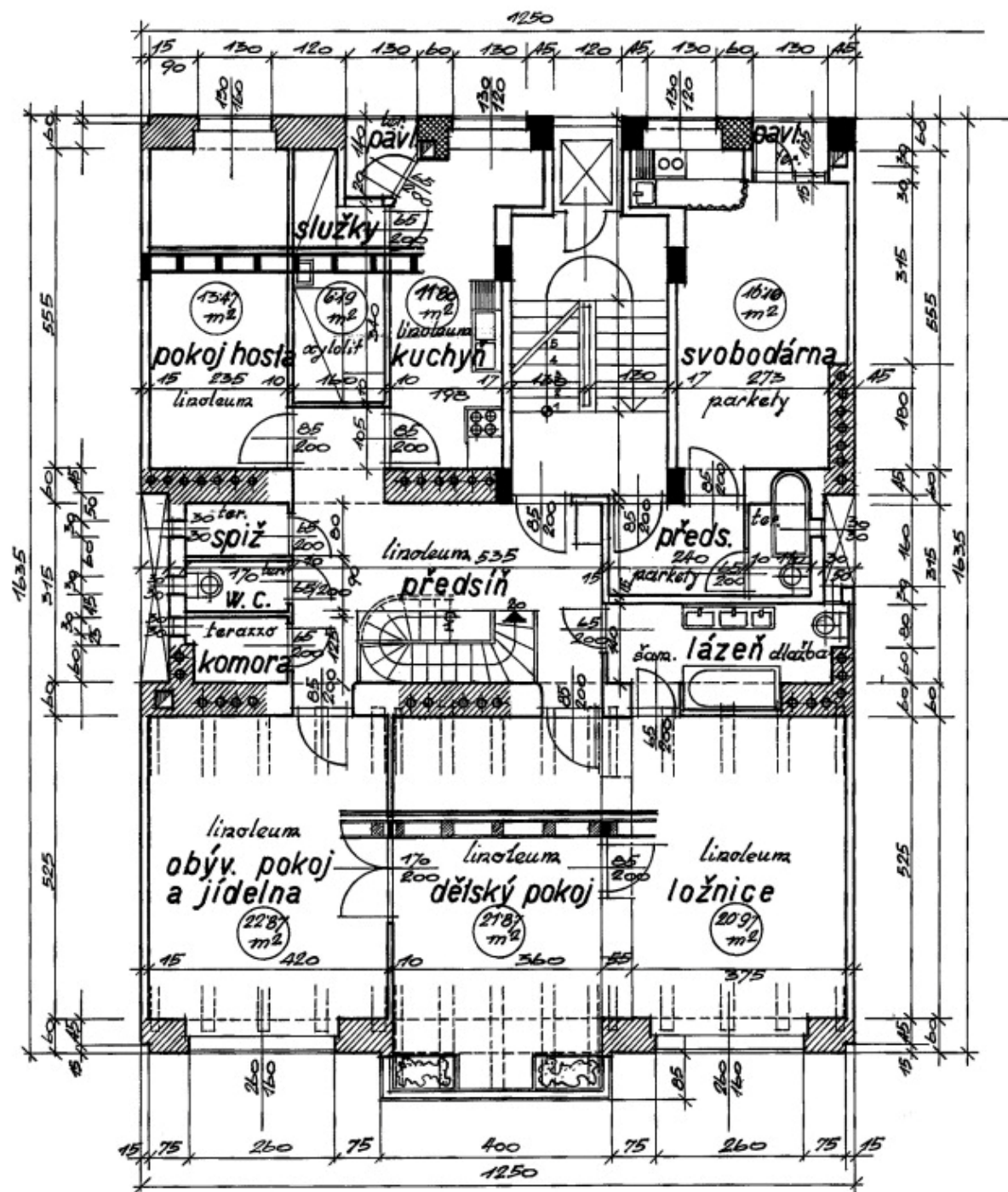
Obr. č. 5 – Pohled na obytný nájemní dům s ordinací⁷¹

⁷¹ Brněnský architektonický manuál. *Brněnský architektonický manuál průvodce architekturou 1918-1945*. [online]. © 2011 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/objekt/photogallery?filter=code&full=1&id=423>



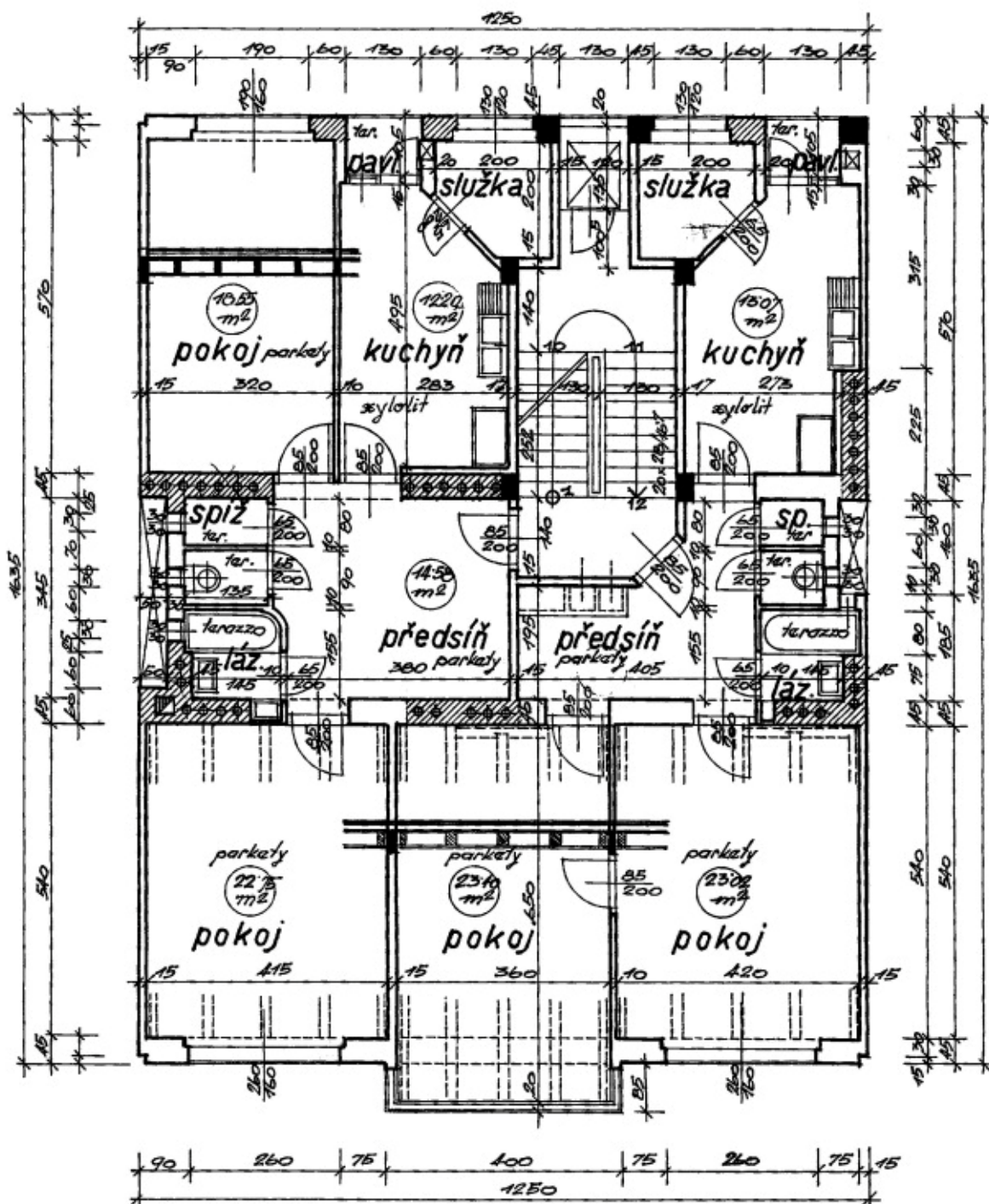
Obr. č. 6 – Půdorys 2.NP obytného nájemního domu s ordinací ⁷²

⁷² Brněnský architektonický manuál. Brněnský architektonický manuál průvodce architekturou 1918-1945. [online]. © 2011 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/objekt/photogallery?filter=code&full=1&id=423>



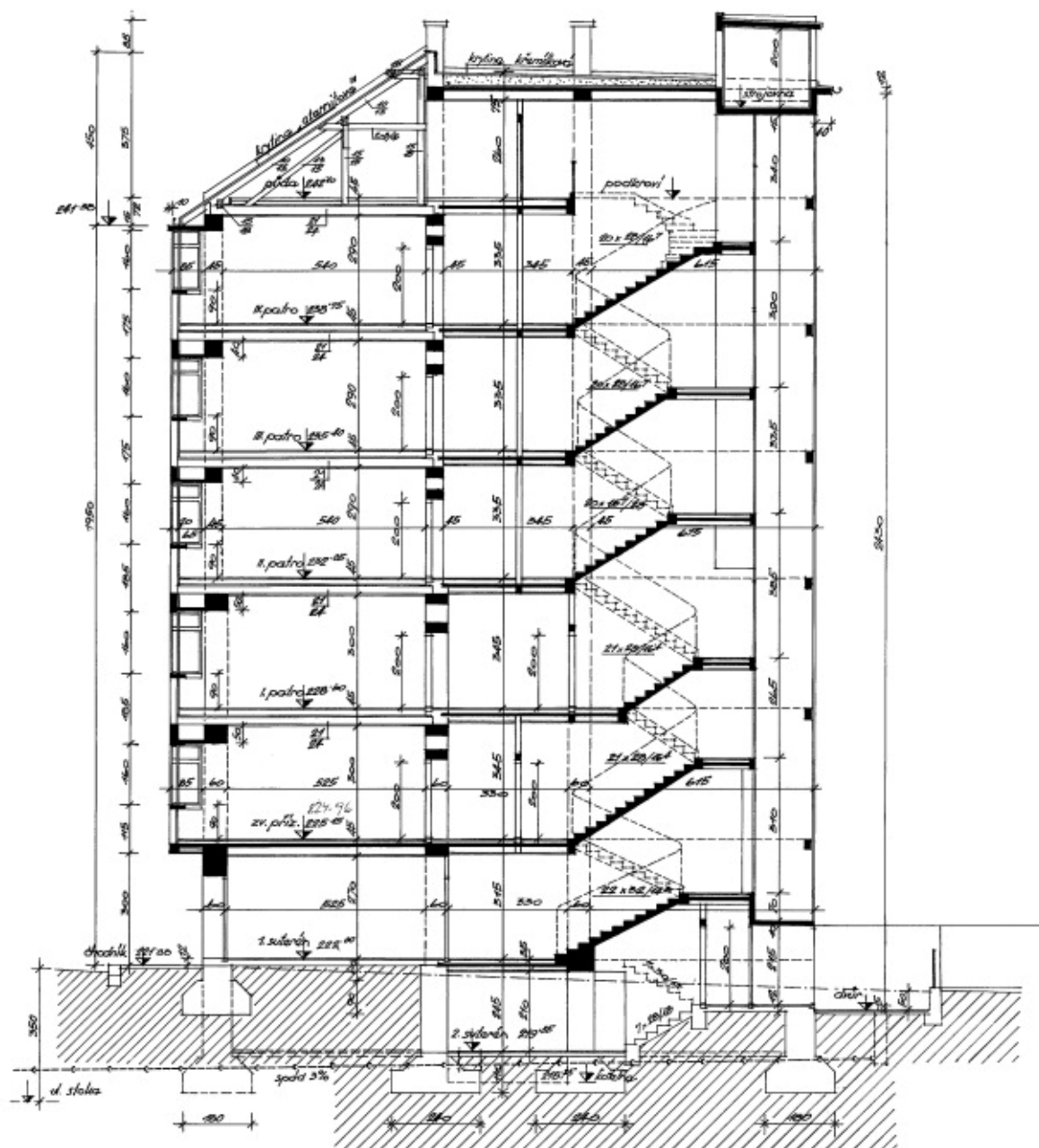
Obr. č. 7 – Půdorys 3.NP obytného nájemního domu s ordinací⁷³

⁷³ Brněnský architektonický manuál. Brněnský architektonický manuál průvodce architekturou 1918-1945. [online]. © 2011 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/objekt/photogallery?filter=code&full=1&id=423>



Obr. č. 8 – Půdorys 4.NP obytného nájemního domu s ordinací⁷⁴

⁷⁴ Brněnský architektonický manuál. Brněnský architektonický manuál průvodce architekturou 1918-1945. [online]. © 2011 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/objekt/photogallery?filter=code&full=1&id=423>



Obr. č. 9 – Řez obytným nájemním domem s ordinací⁷⁵

⁷⁵ Brněnský architektonický manuál. *Brněnský architektonický manuál průvodce architekturou 1918-1945*. [online]. © 2011 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/objekt/photogallery?filter=code&full=1&id=423>

3.3 TECHNICKÉ PARAMETRY

Bytový dům má obdélníkový půdorys, který je z bočních stran zastavěn sousedními stavbami v řadové zástavbě v rovinném terénu. Zástavba v ulici Mášova je tvořena pouze rekonstruovanými bytovými domy různých typů.



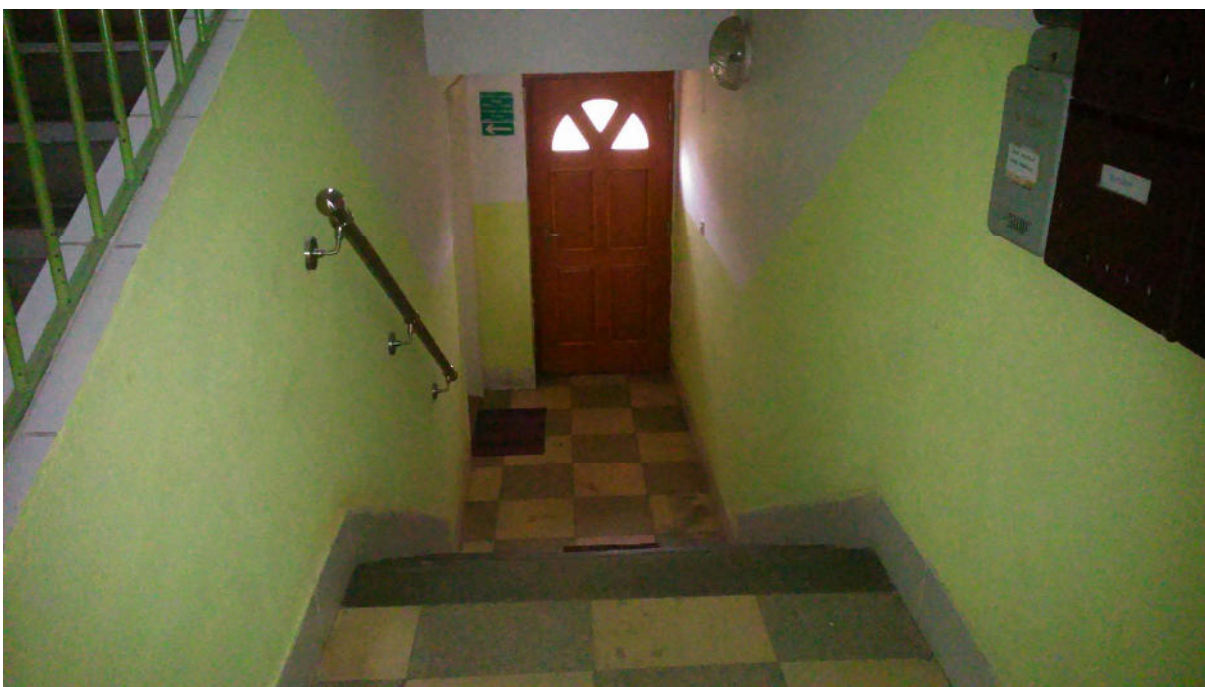
Obr. č. 10 – Pohled z ulice na bytový dům (uprostřed) ⁷⁶

Mnou zvolený a popisovaný bytový dům disponuje sedmi nadzemními a jedním podzemním podlažím. Dům je podsklepen pouze částečně. V podzemním podlaží se nacházejí sklepní kóje a technická místnost, a je zde pro nájemníky umožněn přístup na zahradu, která se nachází za domem.

⁷⁶ Vlastní tvorba



Obr. č. 11 – Zádveří a chodba bytového domu ⁷⁷



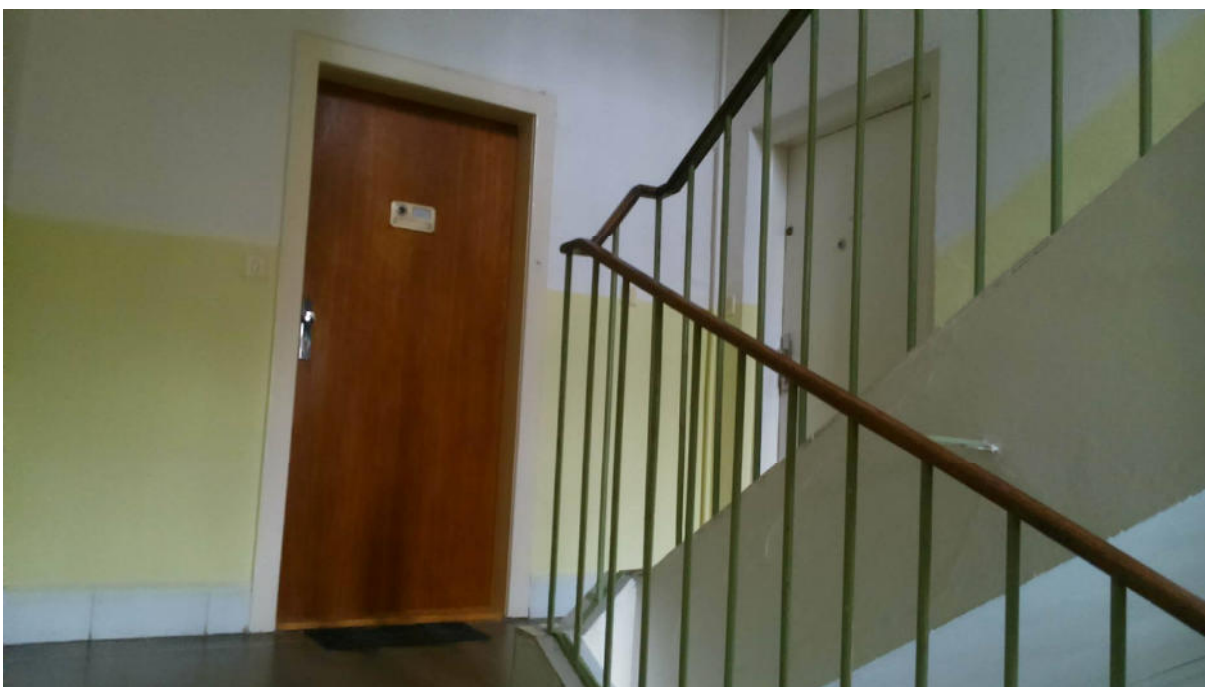
Obr. č. 12 – Schodiště do podzemního podlaží (uprostřed zadní vchodové dveře na zahradu) ⁷⁸

⁷⁷ Vlastní tvorba

⁷⁸ Vlastní tvorba



Obr. č. 13 – Sousední pozemek vlastníků domu sloužící jako zahrada ⁷⁹

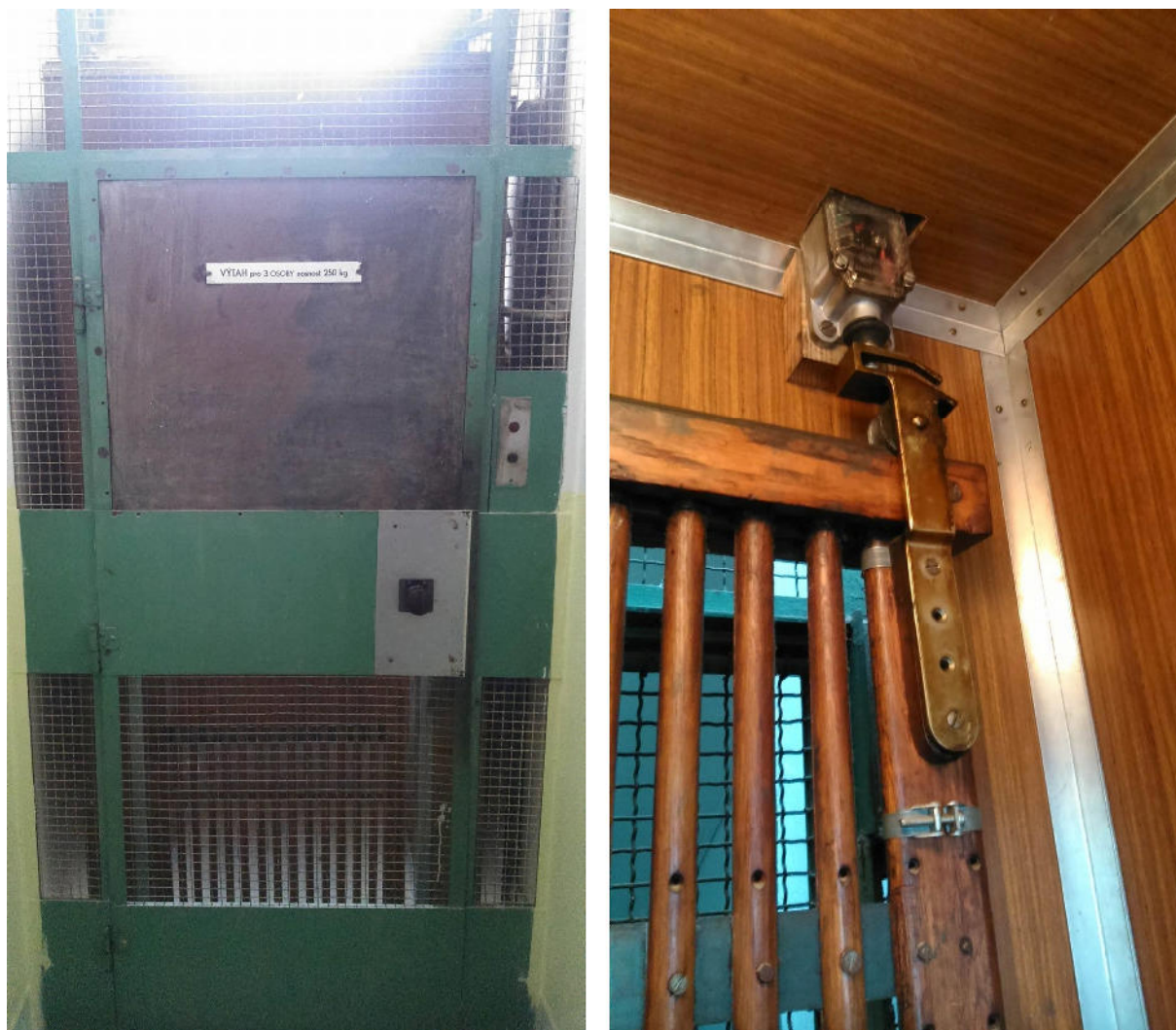


Obr. č. 14 – Vstupní dveře do jednotlivých bytových jednotek ⁸⁰

⁷⁹ Vlastní tvorba

⁸⁰ Vlastní tvorba

V bytovém domě se nachází 15 bytových jednotek (6x 1+1, 8x 2+1, 1x 4+1), které vznikly dodatečnou přestavbou z původního stavu. Dříve se zde nacházel menší počet jednotek kvůli umístění ordinace a dalších přidružených místností ve druhém nadzemním podlaží. Všechny podlaží vzájemně propojuje dvouramenné železobetonové schodiště s mezipodestou a také osobní výtah umístěný u obvodové stěny.



Obr. č. 15 – Vnější dveře a detail mechanismu vnitřních dveří osobního výtahu ⁸¹

⁸¹ Vlastní tvorba

Bytový dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizační síť, veřejný plynovod a také je zajištěn přívod elektrické energie. Vytápění celého domu je zajištěno pomocí centrálního dálkového vytápění. Na bytovém domě byla v roce 2009 provedena rekonstrukce zahrnující provedení kontaktního zateplení fasády a výměnu již nevyhovujících oken za nová plastová.

Celý dům je zastřešen kombinací ploché a šikmé a pultové střechy. Základy jsou tvořeny zešikmenými pásy z vyztuženého betonu dosahující hloubky až kolem 3,5 m pod úroveň podlahy prvního nadzemního podlaží. Svislé nosné konstrukce jsou zhotoveny z cihel, tvárnic a místy se může nacházet také kámen včetně jejich vzájemných kombinací. Obvodové zdivo má tloušťku 600 mm v prvních třech nadzemních podlaží a výše už pouze 450 mm. Vnitřní nosné stěny mají tloušťku 600 i 450 mm. V místě kontaktu se sousední stavbou se nachází pouze 150 mm tlusté zdivo. Příčky uvnitř bytů mají tloušťku 100 mm. Materiál vodorovných nosných konstrukcí je železobeton a nad částí objektu také dřevo, konkrétně se jedná o železobetonový žebírkový strop a dřevěný trámový strop. Fasáda je z hrubozrnné venkovní omítky žluté barvy, opatřena do výšky prvního nadzemního patra keramickým obkladem zelené barvy. Centrální dálkový ohřev teplé vody jde přes výměník, který je umístěn v domě v podzemním podlaží, kde se nachází již nepoužívaná kotelna.

Ke každé bytové jednotce je k dispozici vlastní sklepní kóje v podzemním podlaží. Sklepy dříve sloužily pro skladování tuhých paliv při starším způsobu vytápění. V kotelně byl umístěn kotel na tuhá paliva, který již v současnosti svoji funkci neplní a slouží jako technická místnost. Taktéž sklepní kóje slouží již pouze jako skladovací prostory nájemníků. Dále je v domě umístěn v posledním podlaží vstup na společnou půdu.



Obr. č. 16 – Vstupní dveře do bytů po stranách, uprostřed vstupní dveře na půdu ⁸²

⁸² Vlastní tvorba

4 NÁKLADY NA DOSAŽENÍ VÝNOSŮ Z NÁJEMNÉHO

4.1 DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

Daně z nemovitostí se zabývá zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ale od 1. 1. 2014 nabyt účinnost předpis zákonné opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů. Tato změna přináší v první řadě změnu názvu daně z nemovitostí na daň z nemovitých věcí a spoustu dalších menších i větších úprav. Předmětem zákona o nemovitých věcech je daň z pozemků, a také daň ze staveb a jednotek. Pro výpočet daně z nemovitých věcí pro bytový dům je důležité, zda-li je vlastník bytového domu shodný s vlastníkem pozemku, na kterém je umístěn.

Nejprve se zaměřím na daň z pozemků na území celé České republiky evidované v katastru nemovitostí.

Předmětem daně z nemovitých věcí nejsou pozemky:

- zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb
- lesní, na kterých se nachází lesy ochranné a lesy zvláštního určení
- vodních ploch s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb
- určené pro obranu České republiky
- pozemky, které jsou součástí jednotky, a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami ⁸³

Poplatník daně z pozemků je vlastník pozemků. Dále je poplatníkem daně, jde-li o pozemek ve vlastnictví České republiky, ve svěřeneckém fondu, v podílovém fondu, ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, zatížený právem stavby a stavebník. Nájemce nebo pachtýř u pronajatého nebo propachtovaného pozemku je vždy poplatníkem daně z pozemků, je-li evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, s ním příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv nebo převedený na

⁸³ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, § 2.

základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí. V posledním bodě je uživatel poplatníkem daně z pozemků v případě, že vlastník pozemku není nebo u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly až po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené.⁸⁴

Od daně z pozemků jsou osvobozeny pozemky v případech uvedených v § 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Jako příklad, zde uvedu několik možností, jednali se o pozemky ve vlastnictví České republiky nebo obce, na jejímž katastrálním území se pozemky nacházejí.

Základ daně u pozemků orné půdy, vinic, chmelnic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná vynásobením skutečné hodnoty výměry pozemku v m² a průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m². Pozemky hospodářských lesů a rybníků s průmyslovým a intenzivním chovem ryb je cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo se stanoví jako součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč. U ostatních pozemků je základ daně skutečná výměra pozemku zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.⁸⁵

Sazba daně u pozemků orné půdy, vinic, chmelnic, zahrad, ovocných sadů činí 0,75 %. Trvalé travní porosty, hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb mají hodnotu 0,25 %. U ostatních pozemků činí sazba daně za každý čtverečný metr výměry, pro zpevněné plochy pozemků pro podnikání v prvovýrobě zemědělství, lesnictví a vodohospodářství 1 Kč, pro průmysl, dopravu, stavebnictví, energetiku a ostatní druh podnikání nebo ostatní zemědělskou výrobu je cena 5 Kč. Ostatní plochy a zastavěné plochy a nádvoří mají sazbu daně 0,2 Kč/m². Stavební pozemky mají hodnotu sazby daně 5 Kč/m², kterou je poté nutno vynásobit koeficientem v rozmezí 1,0 – 5,0, jež závisí na počtu obyvatel v obci, kde se nachází posuzovaný pozemek.⁸⁶

Další na řadě je daň ze staveb a jednotek nacházejících se na území České republiky, jejíž předmětem je zdanitelná stavba (budova nebo inženýrská stavba) a jednotka. Předmětem daně ze staveb a jednotek není budova, ve které se nacházejí jednotky.⁸⁷

⁸⁴ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, § 3.

⁸⁵ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, § 5.

⁸⁶ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, § 6.

⁸⁷ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, § 7.

Poplatník daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky, dále také ve vlastnictví České republiky, ve svěřeneckém fondu, v podílovém fondu a ve fondu obhospodařovaném penzijní společností. V případě pronajaté nebo propachtované jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, je poplatníkem nájemce či pachtýř, nebo zdanitelné stavby s výjimkou budovy obytného domu, jsou-li s nimi příslušné hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních rezerv nebo převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.⁸⁸

Od daně ze staveb a jednotek jsou osvobozeny případy uvedené v § 9 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Jako příklad, zde uvedu několik možností, jedná-li se o stavby nebo jednotky ve vlastnictví České republiky nebo obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí.

Základem pro výpočet daně ze staveb a jednotek u zdanitelných staveb je výměra zastavěné plochy ve čtverečních metrech podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. U jednotek uvažujeme hodnotu podlahové plochy bez společných prostor vynásobenou koeficientem 1,22, pokud součástí jednotky je pozemek přesahující zastavěnou plochu nebo je-li s jednotkou užíván pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. V ostatních případech se podlahová plocha násobí koeficientem 1,20.⁸⁹

Základní sazba daně pro budovy obytného domu 2 Kč/m² zastavěné plochy, tatáž hodnota je pro ostatní budovy tvořící příslušenství k obytnému domu přesahující výměru 16 m² zastavěné plochy. U budovy rodinného domu a pro rodinnou rekreaci je hodnota 6 Kč/m² (funkce doplňkové budovy mimo garáže 2 Kč/m²). U garáží vystavěných mimo budovy se uvádí hodnota 8 Kč/m². V případech jednotky nebo stavby užívané k podnikání v zemědělské prvovýrobě, vodním nebo lesním hospodářství 2 Kč/m², oproti podnikání v ostatních druzích, kdy se uvažuje hodnota 10 Kč/m². Ostatní zdanitelné stavby 6 Kč/m² zastavěné plochy a ostatní jednotky za 2 Kč/m² podlahové plochy. Důležitým bodem je hodnota zvýšení sazby daně odvíjející se od počtu podlaží a zastavěné plochy a také koeficient, dle počtu obyvatel v obci zkoumané stavby nebo jednotky upravující sazbu daně. Zvýšení daně ze staveb a jednotek zapříčiní užívání obytného domu nebo jednotky k podnikání.⁹⁰

⁸⁸ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, § 8.

⁸⁹ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, § 10.

⁹⁰ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, § 11.

4.1.1 Porovnání výše daně z nemovitých věcí u budovy skutečné a fiktivní

V této kapitole se budu zabývat myšlenkou a vzájemným porovnáním, zda-li bude výše daně z nemovitých věcí u objektu domu rozděleného a nerozděleného na jednotky podobná nebo zásadně rozdílná.

Pro dostatečné znázornění této myšlenky jsem si jako skutečnou budovu zvolil bytový dům, kterým se zabývám v této práci, rozdělený na jednotlivé jednotky a jeho parametry. Pro porovnání se skutečným bytovým domem rozděleným na bytové jednotky jsem si zvolil fiktivní bytový dům parametrově shodný v rámci možností se skutečným bytovým domem, pouze s rozdílem, že uvažuji bytový dům jako nerozdělený na jednotlivé bytové jednotky. Ve fiktivním domě nebude provozována žádná podnikatelská činnost. Výpočet daně z nemovitých věcí zahrnuje daň ze staveb a jednotek a daň z pozemků.

Tab. č. 2 – Daň ze staveb a jednotek ⁹¹

Dům rozdělený na jednotlivé jednotky			
Dům NErozdělený na jednotlivé jednotky			
Výměra podlahových ploch bytových jednotek celkem [m ²]	Výměra zastavěné plochy [m ²]	Koeficient [-]	Základ daně [m ²]
1036,00	[-]	1,22	1263,91
[-]	204,00	[-]	204,00

Základní sazba daně [Kč/m ²]	Zvýšení sazby daně podle počtu podlaží [Kč/m ²]	Počet nadzemních podlaží	Zvýšení sazby daně podle počtu obyvatel [-]	Sazba daně [Kč/m ²]
2,00	[-]	7	3,50	7,00
2,00	0,75	7	3,50	25,38

Základ daně [m ²]	Sazba daně [Kč/m ²]	Výše daně ze staveb a jednotek celkem [Kč] (základ daně x sazba daně)
1263,91	7,00	8847,00
204,00	25,38	5177,00

⁹¹ Vlastní tvorba

Poznámka:

- *Koeficient 1,22 u jednotek, je-li: 1. tato zdanitelná jednotka v budově bytového domu
2. její součástí podíl na pozemku*
- *Podlahová plocha zdanitelné jednotky pro účely daně z nemovitých věcí nezahrnuje podlahovou plochu společných částí nemovité věci v rozsahu podílu na nich, který je zahrnut v jednotce.*
- *Základní sazby daně za 1 m² zastavěné plochy zdanitelné stavby obytné budovy se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. Za zastavěnou plochu nadzemního podlaží se považuje zastavěná plocha nadzemním podlažím ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí tohoto podlaží do vodorovné roviny. Za první nadzemní podlaží se považuje každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak. Všechna podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkroví se považují za další nadzemní podlaží.*
- *Zvýšení základní sazby daně podle počtu obyvatel v obci koeficientem - 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel - Brno = 377 440 obyvatel*

Tab. č. 3 – Daň z pozemku ⁹²

Dům rozdělený na jednotlivé jednotky
Dům nerozdělený na jednotlivé jednotky

Výměra pozemku celkem [m ²]	Základ daně [m ²]
248,00	248,00
248,00	248,00

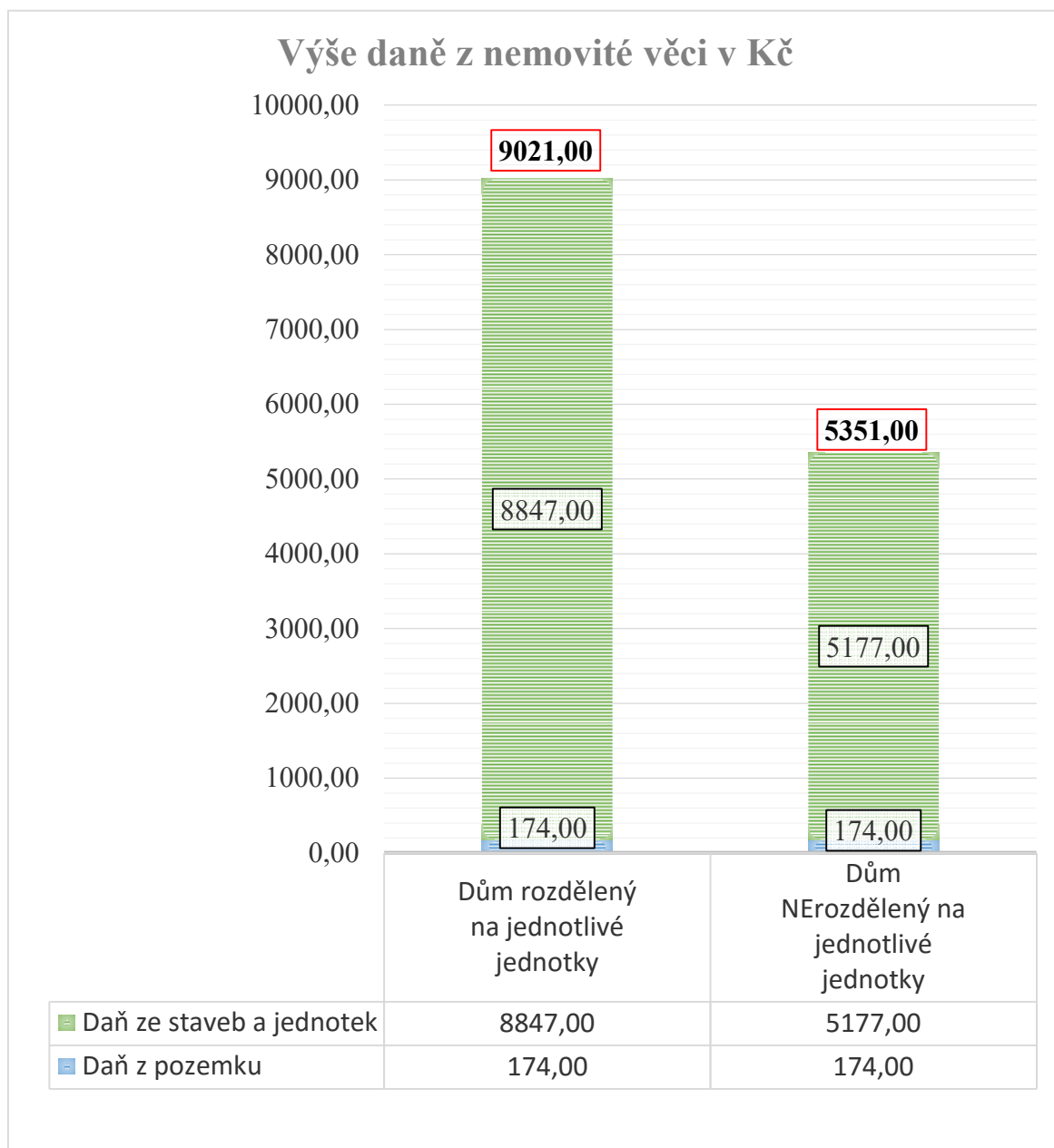
Základní sazba daně [Kč/m ²]	Zvýšení sazby daně podle počtu obyvatel [-]	Sazba daně [Kč/m ²]
0,20	3,50	0,70
0,20	3,50	0,70

Základ daně [m ²]	Sazba daně [Kč/m ²]	Výše daně z pozemku celkem [Kč] (základ daně x sazba daně)
248,00	0,70	174,00
248,00	0,70	174,00

Poznámka:

- *Druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří*
- *Zvýšení základní sazby daně podle počtu obyvatel v obci koeficientem - 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel - Brno = 377 440 obyvatel*

⁹² Vlastní tvorba



Graf č. 2 – Výše daně z nemovité věci v Kč⁹³

Z výše uvedených výpočtů a grafů vyplývá, že při stanovování hodnoty rozdílu daně z nemovitých věcí u domu rozděleného na jednotlivé jednotky oproti identické stavbě fiktivně nerozdělené na jednotlivé bytové jednotky, je výše daně z pozemku totožná. Zásadní rozdíl zde hraje daň ze staveb a jednotek, která je značně rozdílná při porovnání obou budov.

⁹³ Vlastní tvorba

4.2 POJIŠTĚNÍ STAVBY

Důležitým nákladem na dosažení výnosů z nájemného je pojištění stavby. Toto pojištění zahrnuje především pojištění proti přírodním živlům a pojištění odpovědnosti vlastníka stavby za případné škody, které by mohly nedopatřením vzniknout jiným osobám.

Je-li pojištění ujednáno ve výše uvedeném rozsahu a smluvně doloženo, pak je možné výši pojistného uvažovat ve výpočtu. Obzvláště jednalo by se o zjištění ceny obvyklé jako uváděnou informaci pro kupující stranu, kterou by bylo vhodné ověřit, zda pojistná hodnota stavby souhlasí.

Jestliže stavba není pojištěna, z identických důvodů je nutno výši pojistného odhadnout. Přesně ji určit není možné, protože se u různých pojišťoven používají různé sazby. Závislost výše pojistného je také odvozena od samotné obce, ve které se stavba nachází a od jejího hasičského vybavení, poloze stavby v obci a její dostupnosti, vzdálenosti hasičské stanice, vybavenost stavby požárními hlásiči a způsobu signalizace a další aspekty hrající roli při stanovení výše pojistného.⁹⁴

4.3 OPRAVY A ÚDRŽBA

V této podkapitole se budu zabývat opravami a údržbou staveb a jejich náklady na ně vynaloženými za rok. Nejedná se však o velké generální opravy a rekonstrukce. Nejvíce směřodatný údaj o ročních nákladech na tyto položky se stanoví jako průměrná hodnota z doložených nákladů z minulých let, pokud je možné tyto částky zpětně dohledat.

V určitých případech je možná také situace, kdy vlastník stavby učinil velmi nákladné opravy v průběhu posledních pár let, takže by průměrné náklady byly velmi vysoké, oproti nákladům budoucím, které by již nezahrnovaly rozsáhlé opravy a jejich průměrná hodnota by byla podstatně nižší než v prvním případě.

Naopak je možná také situace, kdy vlastník stavby v minulých letech průběžné opravy a údržbu zanedbával nebo dokonce neprováděl vůbec a stavbu tzv. vybydloval. Potom by

⁹⁴ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 306.

nastala situace, kdy nový vlastník by musel v prvních pár letech vynaložit podstatně vyšší než průměrné náklady na opravy a údržbu.

Nejvhodnější je tedy spíše použít průměrné náklady, které dosahují podle provedených výzkumů u budov ročně přibližně 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby, jedná se o ceny bez odpočtu opotřebení. Jelikož se jedná o budoucí náklady, výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích čistých výnosů, takže pro stanovení jejich odhadu budu nutné výrazně přihlídnout k současnému stavu provedené údržby na objektu. Objekt ve velmi dobře udržovaném stavu nebude vyžadovat výraznější údržbu v nejbližších letech, a proto se u něj použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu málo udržovaného, použijeme hodnotu rozmezí vyšší.⁹⁵

4.3.1 Běžná údržba bytu a drobné opravy

Pronajímatel je povinen dle nájemní smlouvy provádět veškeré větší opravy bytu, pokud však ve smlouvě není smluvními stranami ujednáno jinak. Veškerou běžnou údržbu a drobné opravy provádí nájemce na vlastní náklady. Jednoznačně vymezit jaké činnosti tyto drobné opravy a běžná údržba zahrnují, nebylo dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník možné, a proto tuto problematiku upravuje předpis nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, který nabyl účinnost dne 1. 1. 2016.

Za běžnou údržbu bytu je považováno čištění a udržování bytu, které se obvykle provádí při užívání bytu, včetně vybavení bytu a zařízení, které obsahuje. Především se jedná o provádění nebo zajištění malování, oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění odpadů, které jsou zaneseny až ke svislým rozvodům. Běžná údržba dále zahrnuje udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, provádění pravidelných prohlídek, kontrola funkčnosti termostatických hlavice obsahující elektronické řízení, kontrola funkčnosti protipožárního opatření v podobě hlásiče kouře včetně výměny zdroje, údržba a kontrola vodovodních baterií obsahujících elektronické řízení.⁹⁶

⁹⁵ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 306.

⁹⁶ Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, § 2.

Drobnými opravami se rozumí opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a nachází se ve vlastnictví pronajímatele, a tyto opravy se člení podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.⁹⁷

Rozdělení drobných oprav podle věcného vymezení je následující:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny lišt a prahů
- opravy jednotlivých částí oken a dveří včetně jejich součástí, kování a kliky, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, kliky, rolety a žaluzie u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu
- opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, domácích telefonů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního i analogového televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, tato drobná oprava nezahrnuje hlavní uzávěr plynu pro byt
- opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru vody pro byt, výměny lapačů tuku a sifonů
- opravy a certifikace bytových měřidel stanovených podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy pasivní protipožární ochrany v podobě hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systému vytápění, který umožňuje individuální regulaci teploty

⁹⁷ Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, § 3.

- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, místních baterií, digestoří, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, dřezů, výlevků, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, kuchyňských linek, infrazářičů, vestavěných a přistavěných skříní
- opravy kamen na pevná paliva, elektřinu a plyn, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nevztahuje se však na opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení
- výměny drobných součástí předmětů uvedených výše⁹⁸

Druhou kategorií rozdělení drobných oprav jsou drobné opravy podle výše nákladů. Podle výše nákladů lze za drobné opravy považovat další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny ve věcném vymezení, pokud náklad jedné opravy nepřesáhne částku 1000 Kč. Jestliže se provádí několik oprav na téže věci, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je určující součet těchto souvisejících nákladů na opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se však do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a je povinen hradit je nájemce.⁹⁹

Roční limit nákladů na drobné opravy je stanoven přesáhnutím součtu nákladů za drobné opravy v jednom kalendářním roce částky rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další prováděné opravy ve shodném kalendářním roce se již za drobné opravy nepovažují. Podlahovou plochou se pro tento výpočet ročních nákladů dle zmiňovaného nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, jestliže jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkónů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.¹⁰⁰

⁹⁸ Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, § 4.

⁹⁹ Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, § 5.

¹⁰⁰ Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, § 6.

4.4 REZERVY

Některé metody používají odpočitatelnou částku rezervy. Jedná se o cenovou položku, kterou vlastník stavby vytváří, průběžným ukládáním peněz stranou, určenou na budoucí opravy stavby. Rezervy jako takové, je nutno zvážit, zda-li nedochází ke zdvojení rezerv a nákladů na opravy a údržbu, z čehož by plynuly dvojnásobně vyšší náklady na opravy. Zejména pokud je počítáme jako průměrné procento, a dále s amortizací, která je vlastně rezervami, jelikož tyto náklady odkládáme stranou na pozdější celkovou opravu po dožití stavby. V případě oceňování podle cenového předpisu se položka rezerv neuvažuje.¹⁰¹

4.5 OSVĚTLENÍ, VYTÁPĚNÍ A ÚKLID SPOLEČNÝCH PROSTOR

Náklady, které mohou vzniknout v souvislosti s osvětlením, vytápěním a úklidem společných prostor, nebo-li s prostory správce domu, skladů různého materiálu potřebného pro údržbu a další podobné prostory. U prostorů, které mají nájemníci pronajaté, si tyto náklady hradí sami mimo uvažovaného nájemného. Důležitým krokem pro stanovení těchto položek, je určení, zda-li se tyto položky budou uvažovat na straně výnosů nebo nákladů. Pokud budeme oceňovat podle cenového předpisu, tak položku osvětlení, vytápění a úklid společných prostor nebudeme zahrnovat do výpočtu.¹⁰²

4.6 SPRÁVA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Správa nemovitých věcí je náklad velice nutný pro dosažení výnosů. Jedná se o provádění mnoha úkonů souvisejících s pronajímáním bytů v bytovém domě, které musí být zajištěny ze strany pronajímatele respektive vlastníka. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků jednotek. Pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo, je osobou odpovědnou za správu domu správce.

¹⁰¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 306.

¹⁰² BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 306.

Vlastník musí provádět tyto činnosti:

- veškerá komunikace s nájemci zahrnující sjednávání nájemních smluv a také jejich výpovědí
- vybírání a v komplikovanějších situacích i vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky
- pravidelné prohlídky nemovitých věcí, zajištění řemeslníků a firem pro provedení údržby a oprav
- jednání s pojišťovnou a úřady
- vyplňování daňových priznání a pravidelné zajišťování úhrady daně

Pokud vlastník provádí tuto činnost, je nutné stanovit jeho náklady. Například jako mzdu pracovníka s přiměřenou kvalifikací včetně nákladů souvisejících, což obsahuje zdravotní pojištění a režijní náklady. U nemovitých věcí patřící podniku, takovou činnost může zabezpečit převážně referent správy základních fondů, sjednávání smluv má na starosti právní oddělení. Dále mohou být vlastníkovy náklady stanoveny jako procento z vybraného nájemného popřípadě fixní částkou, za kterou si obvykle v místě účtují organizace provádějící správu nemovitých věcí. Přibližnou hodnotu u bytů lze brát jako 5 % a u nebytových prostorů 10 % z vybraného nájemného.¹⁰³

4.6.1 Společnost zajišťující správu nemovitých věcí

Na trhu firem zajišťující správu nemovitých věcí se vyskytuje více firem s podobnou nabídkou. Jako příklad společnosti zajišťující správu nemovitých věcí pro Brno a okolí, zde uvedu firmu, která se zabývá touto činností převážně u bytových domů. Jedná se o firmu, která sídlí v Brně v ulici Turgeněvova.

¹⁰³ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 307.

Tato firma poskytuje služby z několika hledisek, ekonomické a administrativní služby, provozní a technické služby, spolupráce s výborem SVJ, právní servis a také realitní činnost.¹⁰⁴

Cenová relace za poskytnuté standardní služby správy bytové či nebytové jednotky se pohybuje kolem částky 150 Kč včetně DPH za měsíc. Za založení bytového družstva si firma účtuje 7000 Kč a za založení společenství vlastníků jednotek 5000 Kč.¹⁰⁵

a) Správa nemovitých věcí pro společenství vlastníků jednotek (SVJ)

- sepsání mandátní smlouvy pro zajištění zastupování SVJ
- převzetí domu za účasti stavebního technika
- provedení kontroly všech dokumentů – domovní řád, požární řád, pojistné smlouvy
- provedení kontroly platnosti veškerých technických prohlídek a revizí technologických prvků
- stanovení za spolupráce výboru SVJ výši měsíčních záloh na jednotlivé služby a také příspěvky do fondů oprav
- předání evidenčních dotazníků vlastníkům jednotek pro vyhotovení databáze potřebné k pasportizaci jednotlivých bytů
- provedení pasportizace domu a bytů
- pravidelné zpracování běžných činností (provozní a technické služby, ekonomické a administrativní služby)
- postupné přebrání veškerých dokladů určených k archivaci (technická a výkresová dokumentace, záruční opravy, manuály k technologickým zařízením)¹⁰⁶

¹⁰⁴ Úvod. *Správa nemovitostí pro Brno a okolí*. [online]. [1995] [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/index.php>

¹⁰⁵ Ceník služeb. *Správa nemovitostí pro Brno a okolí*. [online]. [1995] [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/cenik-sluzeb.php>

¹⁰⁶ Pro společenství vlastníků. *Správa nemovitostí pro Brno a okolí*. [online]. [1995] [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/pro-spolecenstvi-vlastniku.php>

b) Správa nemovitých věcí pro družstvo

- sepsání mandátní smlouvy pro zajištění zastupování družstva
- převzetí domu za účasti stavebního technika
- provedení kontroly všech dokumentů – domovní řád, požární řád, pojistné smlouvy
- provedení kontroly platnosti veškerých technických prohlídek a revizí technologických prvků
- stanovení za spolupráce představenstva bytového družstva výše měsíčních záloh na jednotlivé služby a také příspěvky do fondů oprav
- předání evidenčních dotazníků jednotlivým družstevníkům pro vyhotovení databáze potřebné k pasportizaci jednotlivých bytů
- provedení pasportizace domu a bytů
- pravidelné zpracování běžných činností (provozní a technické služby, ekonomické a administrativní služby)
- postupné přebrání veškerých dokladů určených k archivaci (technická a výkresová dokumentace, záruční opravy, manuály k jednotlivým technologickým zařízením)
- zajištění převodu bytu do osobního vlastnictví ¹⁰⁷

c) Správa nemovitých věcí pro vlastníky bytů, kteří potřebují založit SVJ

- pozvánky na první shromáždění vlastníků
- připravení stanov, které je možné upravit dle požadavků SVJ
- zajištění účasti notáře na ustanovujícím shromáždění
- zajištění zápisu do obchodního rejstříku
- sepsání mandátní smlouvy
- připravení nabídek pojišťoven a následné uzavření pojistky na dům

¹⁰⁷ Pro družstvo. *Správa nemovitostí pro Brno a okolí*. [online]. [1995] [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/pro-druzstvo.php>

- stanovení za spolupráce výboru SVJ výši měsíčních záloh na jednotlivé služby a také příspěvky do fondů oprav
- kontrola platnosti všech technických prohlídek a revizí jednotlivých technologických prvků
- předání evidenčních dotazníků vlastníkům jednotek pro vyhotovení databáze potřebné k pasportizaci jednotlivých bytů
- provedení pasportizace domu a bytů
- přihlášení společenství k registraci na finanční úřad a k zákonnému pojištění odpovědnosti
- otevření účetnictví SVJ
- pravidelné zpracování běžných činností (provozní a technické služby, ekonomické a administrativní služby)
- vypracování domovního a požárního řádu pro dům
- po dobu trvání záruky novostaveb vedení jednání týkající se záručních (i pozáručních) oprav s investorem případně odpovědnými firmami ¹⁰⁸

d) Správa nemovitých věcí pro nájemníky, kteří chtějí koupit dům

- cenová nabídka založení bytového družstva
- sepsání mandátní smlouvy
- převzetí domu za účasti stavebního technika
- provedení kontroly všech dokumentů – domovní řád, požární řád, pojistné smlouvy
- provedení kontroly platnosti veškerých technických prohlídek a revizí technologických prvků
- stanovení za spolupráce představenstva bytového družstva výši měsíčních záloh na jednotlivé služby a také příspěvky do fondů oprav

¹⁰⁸ Pro vlastníky bytů. *Správa nemovitostí pro Brno a okolí*. [online]. [1995] [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/pro-vlastniky-bytu.php>

- předání evidenčních dotazníků jednotlivým družstevníkům pro vyhotovení databáze potřebné k pasportizaci jednotlivých bytů
- provedení pasportizace domu a bytů
- pravidelné zpracování běžných činností (provozní a technické služby, ekonomické a administrativní služby)
- postupné přebrání veškerých dokladů určených k archivaci (technická a výkresová dokumentace, záruční opravy, manuály k jednotlivým technologickým zařízením)
- zajištění převodu bytů do osobního vlastnictví ¹⁰⁹

e) Správa nemovitých věcí pro developerskou firmu, která hledá správce

- sepsání mandátní smlouvy
- zajištění služeb souvisejících s běžným provozem domu (úklid, provoz plynové kotelny atd.)
- vyřízení předpisů u dodavatelů médií (voda, elektřina, plyn)
- provedení pasportizace jednotlivých bytových a nebytových jednotek dle projektové dokumentace
- založení bankovního účtu pro platby jednotlivých vlastníků
- zajištění veškerých podkladů pro založení SVJ
- zajištění svolání ustanovujícího shromáždění za účelem založení SVJ za přítomnosti notáře
- zajištění zápisu do obchodního rejstříku
- fyzické převzetí spravované nemovitosti
- stanovení ve spolupráci se SVJ výši měsíčních záloh za jednotlivé služby a také příspěvky do fondu oprav

¹⁰⁹ Pro nájemníky. *Správa nemovitostí pro Brno a okolí*. [online]. [1995] [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/pro-najemniky.php>

- předání evidenčních dotazníků jednotlivým vlastníkům pro vyhotovení databáze potřebné k pasportizaci jednotlivých bytů
- provedení pasportizace jednotlivých bytů a domu
- přihlášení SVJ k registraci na finančním úřadě a k zákonnému pojištění odpovědnosti
- otevření účtu SVJ
- pravidelné zpracování běžných činností (provozní a technické služby, ekonomické a administrativní služby)
- vypracování domovního a požárního řádu pro dům
- po dobu trvání záruky novostaveb vedení jednání týkající se záručních (i pozáručních) oprav s investorem případně odpovědnými firmami ¹¹⁰

4.7 AMORTIZACE

Jedná se o jistinu uloženou v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Tato definice by měla platit obdobně pro vlastníka stavby, kdy by došlo k dožití stavby a on by měl mít uschovaný obnos peněz pro její znovupostavení. Zabezpečeno je to díky položce zvané amortizace, nebo-li odpisy. Nejedná se však o odpisy z účetního hlediska.

Rozlišujeme minimálně tři typy odpisů, které se od sebe mohou výrazně lišit:

- a) daňové
- b) účetní
- c) kalkulační

¹¹⁰ Pro developerskou firmu. *Správa nemovitostí pro Brno a okolí*. [online]. [1995] [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/pro-developerskou-firmu.php>

Podstata daňových odpisů spočívá v tom, že vlastník koupí investiční majetek z peněz po zdanění, avšak neodečítá jako náklady na dosažení výnosů celou tuto částku v roce pořízení. Vzniklé náklady jsou rozepsány na více let, sazbou, která je udávána předpisem. Nemovitosti jsou například v současnosti odepisovány po dobu 50 let. Vlastník však od nikoho žádné peníze neobdrží, pouze bude mít úlevu na dani. Pokud chceme dosáhnout výpočtu výnosové hodnoty, pak se amortizace uvažuje jako stav, kdy každým rokem vlastník uloží určitou částku, která na konci životnosti stavby bude sloužit k její nové realizaci, opětovným postavením, celkovou opravou nebo koupí obdobně opotřeбенé stavby. V tomto případě bude uvažováno se složeným úrokováním, což znamená, že se úroky přičítají do dalších let a nikdy nedochází k výběru peněz z toho fiktivního účtu.¹¹¹

Pokud chceme vypočítat amortizaci, kdy se jednotlivé částky ukládají ke konci roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků, nebo-li složené úrokování, platí tento vztah:

$$X = (C \times i) / (q^n - 1)$$

$X \dots$ vyjadřuje částku, kterou je třeba každým rokem uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby na konci životnosti stavby byla k dispozici tato částka sloužící k jejímu opětovnému pořízení,

$C \dots$ vyjadřuje časovou cenu stavby (nákladová – reprodukční – cena ke dni odhadu, po odečtení přiměřeně velkého opotřebení); pokud zkoumáme podnikatelský záměr na koupi nemovité věci, můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu,

$i \dots$ vyjadřuje setinnou úrokovou míru, nebo-li také setina úrokové míry v procentech; jelikož se jedná o kapitál postupně vkládan do banky, uvažujeme s reálnou úrokovou mírou, nikoliv s nominální,

$q \dots$ vyjadřuje úročitele ($q = 1 + i$)

¹¹¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 307.

$n \dots$ vyjadřuje předpokládanou dobu dalšího trvání stavby v letech, do jejího zchátrání nebo generální opravy, nejvýše lze uvažovat 50 let.¹¹²

Tab. č. 4 – Výpočet průměrné životnosti stavby – bytové domy netypové¹¹³

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Cenový podíl CP %	Životnost prvku Z			Výpočet váženého průměru (CP × Z / 100)		
			roků			minimum	průměr	maximum
			minimální	průměrná	maximální			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	6,0	150	175	200	9,000	10,500	12,000
2	Svislé konstrukce	18,8	80	140	200	15,040	26,320	37,600
3	Stropy	8,2	80	140	200	6,560	11,480	16,400
4	Krov, střecha	5,3	70	110	150	3,710	5,830	7,950
5	Krytiny střech	2,4	40	60	80	0,960	1,440	1,920
6	Klempířské konstrukce	0,7	30	55	80	0,210	0,385	0,560
7	Úprava vnitř. povrchů	6,9	50	65	80	3,450	4,485	5,520
8	Úprava vněj. povrchů	3,1	30	45	60	0,930	1,395	1,860
9	Vnitřní obklady keram.	2,1	30	40	50	0,630	0,840	1,050
10	Schody	3,0	80	140	200	2,400	4,200	6,000
11	Dveře	3,2	50	65	80	1,600	2,080	2,560
12	Vrata	0,0	30	40	50	0,000	0,000	0,000
13	Okna	5,4	50	65	80	2,700	3,510	4,320
14	Povrchy podlah	3,1	15	48	80	0,465	1,488	2,480
15	Vytápění	4,7	20	35	50	0,940	1,645	2,350
16	Elektroinstalace	5,2	25	38	50	1,300	1,976	2,600
17	Bleskosvod	0,4	30	40	50	0,120	0,160	0,200
18	Vnitřní vodovod	3,3	20	35	50	0,660	1,155	1,650
19	Vnitřní kanalizace	3,2	30	45	60	0,960	1,440	1,920
20	Vnitřní plynovod	0,4	20	35	50	0,080	0,140	0,200
21	Ohřev vody	2,1	20	30	40	0,420	0,630	0,840
22	Vybavení kuchyní	1,8	15	23	30	0,270	0,414	0,540
23	Vnitřní hyg. vybavení	3,8	30	45	60	1,140	1,710	2,280
24	Výtahy	1,3	30	40	50	0,390	0,520	0,650
25	Ostatní	5,6	30	35	40	1,680	1,960	2,240
26	Instalační pref. jádra	0,0	30	30	30	0,000	0,000	0,000
Průměrná životnost			roků			56	86	116

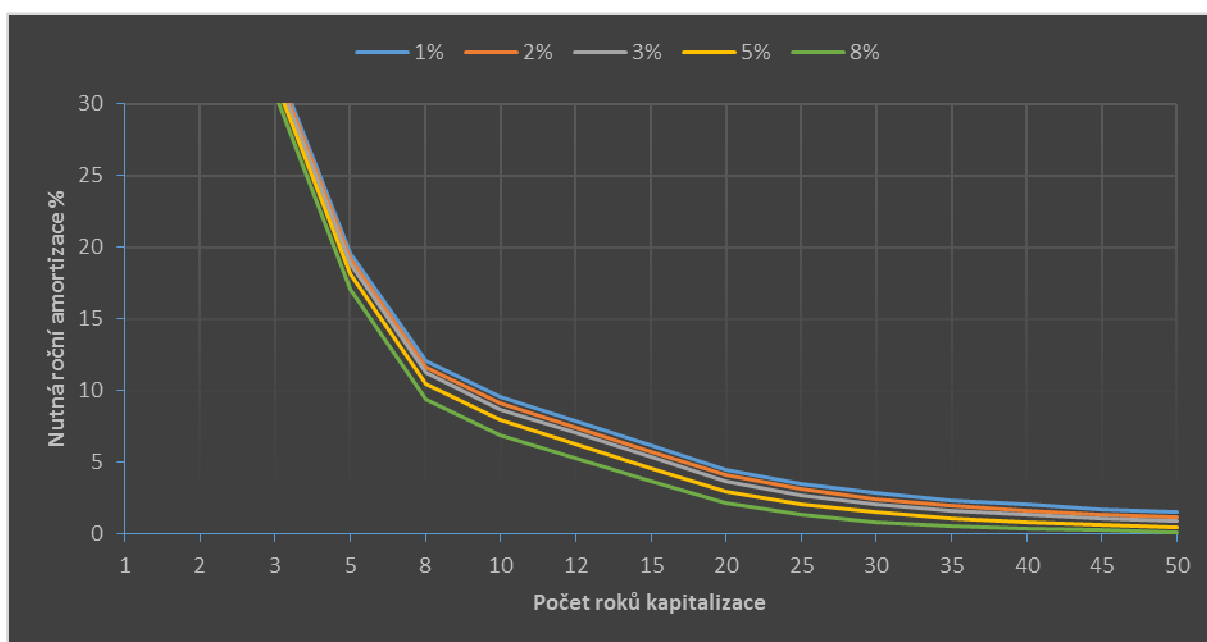
Předpokládaná budoucí doba dalšího trvání stavby je prvek, který položku kapitalizované amortizace velmi ovlivňuje, to plyne z následující tabulky Tab. č. 5 a grafu Graf č. 3.

¹¹² BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 308.

¹¹³ Studie metodiky znaleckého výpočtu ekonomického nájemného z bytu a některých principů při stanovení obvyklého nájemného z bytu – Část 1. *Soudní inženýrství*. [online]. [2004] [cit. 2016-03-24]. Dostupné z: <http://www.sinz.cz/archiv/docs/si-2004-02-101-128.pdf>, s. 114.

Tab. č. 5 – Výše kapitalizované amortizace v závislosti na počtu let při různé míře kapitalizace ¹¹⁴

Počet roků	Nutná roční úložka (% z ceny stavby) při míře kapitalizace				
	1%	2%	3%	5%	8%
1	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2	49,75	49,50	49,26	48,78	48,08
3	33,00	32,68	32,35	31,72	30,80
5	19,60	19,22	18,84	18,10	17,05
8	12,07	11,65	11,25	10,47	9,40
10	9,56	9,13	8,72	7,95	6,90
12	7,88	7,46	7,05	6,28	5,27
15	6,21	5,78	5,38	4,63	3,68
20	4,54	4,12	3,72	3,02	2,19
25	3,54	3,12	2,74	2,10	1,37
30	2,87	2,46	2,10	1,51	0,88
35	2,40	2,00	1,65	1,11	0,58
40	2,05	1,66	1,33	0,83	0,39
45	1,77	1,39	1,08	0,63	0,26
50	1,55	1,18	0,89	0,48	0,17



Graf č. 3 – Výše kapitalizované amortizace v závislosti na počtu let při různé míře kapitalizace ¹¹⁵

¹¹⁴ Vlastní tvorba

4.8 PROVIZE ZA PRONAJMUTÍ

V ekonomice trhu je standardní, že realitní kancelář zajišťuje nájemce a za toto konání má právo obdržet provizi v určité výši. Výše stanovené provize pro realitní kancelář v jednom roce, závisí na průměrném počtu, jak často dochází k výměně nájemců.

Další možností jak uplatnit provizi za pronajmutí může být například poskytnutá sleva ze strany pronajímatele na výši nájmu po určitou dobu, při dohodě s nájemcem na uzavření smlouvy dlouhodobé. Dlouhodobá smlouva o pronájmu zajistí pronajímateli konstantní příjem financí z nájemného a oprostí jej nebo sjednanou realitní kancelář od nutnosti obstarávání nových nájemců po určitou dobu v případě, že některý z nájemců nebude pokračovat v pronajímání bytové jednotky.¹¹⁶

Úhrada provize za pronajmutí může být provedena několika možnými způsoby:

a) Provizi neplatí žádná ze stran

Tento případ nastane převážně při realizaci pronájmů napřímo mezi majitelem a nájemcem, kde celý proces pronajmutí probíhá bez zprostředkovatelské třetí strany. Majitel nabízí vlastní nemovité věci přes inzertní prostředky, inzertní servery, a je po sléze přímo osloven potenciálním nájemcem, který má o nájem nemovité věci zájem. Mezi stranami proběhne dohoda jednotlivých podmínek pronájmu, uzavření smlouvy a tímto je obchod hotový. Přímá dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem nemá vliv na výši případné kauce, kterou požaduje pronajímatel jako záruku pro případ zavinění škody či neplacení nájmu ze strany nájemce.

b) Provizi platí obě strany

Při pronájmu je tato situace méně častá až skoro ojedinělá. Jedná se většinou o pronájem, který je zprostředkován za pomoci realitní kanceláře, kdy po uzavření

¹¹⁵ Vlastní tvorba

¹¹⁶ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 309.

obchodu makléř inkasuje provizi jak od nájemce, tak i od pronajímatele. Mezi klienty je tento způsob považován víceméně za neseriózní či nekalé jednání, obzvláště v případech, kdy o tom nejsou obě strany informovány předem a ke zjištění o platbě dvojité provize dochází v průběhu jednání. Opodstatnění provize záleží však na úhlu pohledu. Realitní kanceláře považují provizi za opodstatněnou, neboť pro jednoho klienta hledají nemovitou věc a pro druhého hledají nájemce. Veškerý proces hledání subjektů ze strany realitní kanceláře je časově i finančně náročný. Otázka oboustranné provize je zajímavá také z hlediska obchodně-etického. Pokud zprostředkovatel zastupuje klienta, měl by jednat v jeho nejlepším zájmu. Pokud však zastupuje obě dvě strany, a příjem provize to naznačuje, mohlo by dojít ke střetu zájmů.

c) Provizi platí pouze pronajímatel nemovité věci

Tento způsob úhrady provize se jeví většině nájemců jako nejlogičtější. Pronajímatel generuje z pronájmu zisk a z tohoto pohledu by to měl být právě on, kdo za obsazení volné nemovitosti zaplatí provizi zprostředkovateli, který mu budoucího nájemce, tedy zdroj budoucích příjmů zajistil. Pokud se jedná o rozsáhlejší spolupráci, spojenou například se správou nemovitosti, bývá často provize za nalezení vhodného nájemce součástí měsíčního paušálu správce.

d) Provizi platí pouze nájemce nemovité věci

Na českém trhu s realitami se jedná zřejmě o nejběžnější způsob úhrady provize ze strany nájemce, který hledá nemovitou věc k pronájmu.

e) Provizi platí napůl nájemce i pronajímatel nemovité věci

Řešit úhradu provize tímto způsobem, který se prakticky jedná o variaci platby od obou stran, nicméně však v poloviční výši, kterou obě strany jistě ocení. Často se používá i jako kompromis, kdy jedna či druhá strana má problém s uhrazením celé výše provize či dojde k dohodě na společné úhradě provize.

Pokud se majitel rozhodne pro pronajmutí nemovité věci prostřednictvím zprostředkovatele, očekává rychlejší pronájem, kvalitní prezentaci a inzerci své nemovitosti, uspoření vlastního času a mnohdy také zastupitelnost na místě, pokud se jedná například o pronájem v odlišném městě od trvalého pobytu majitele. Realitní makléř by měl vždy nabízenou nemovitost vidět osobně, zjistit veškeré potřebné parametry nemovitosti a zhotovit fotodokumentaci. Všechny tyto úkony musí stihnout makléř ještě předtím, než přivede na prohlídku prvního zájemce. Následně makléř domlouvá a realizuje prohlídky ať již za účasti majitele či bez jeho účasti. V případě dohody připraví smlouvy a zajistí či pomůže s převody energií a další úkony, které může makléř zajistit.¹¹⁷

4.9 NEÚPLNÉ PRONAJMUTÍ

Především u staveb s více možnými pronajímatelnými bytovými jednotkami je třeba brát v potaz, že nemusí být pronajatý stav bytových jednotek trvalý a může tedy dojít k výpadkům v příjmu z nájemného. Odůvodnění toho stavu spočívá ve střídání, nebo-li ve změně nájemců, se kterým souvisí nutnost určitého období pro upravení bytu do požadovaného stavu mezi minulými a budoucími nájemci. Dalším důvodem je nasycený trh v konkrétním druhu pronajímaných prostor v určité obci nebo v daném místě, to znamená, že na například v centru města nebude sebemenší problém zajistit plnou obsazenost nájemců oproti okrajovým částím města.

Pokud chceme dosáhnout větší jistoty, pak je vhodné výslednou sumu předpokládaných budoucích příjmů z nájemného přiměřeně redukovat. Ponížení celkové sumy provedeme uvažováním určitého procenta.¹¹⁸

4.10 OPOŽDĚNÍ V PLATBÁCH NÁJEMNÉHO

Především v zahraničí se někdy i tato položka uvažuje. Dochází k snížení teoretických dosažitelných výnosů, minimálně dochází ke ztrátě úroků, také nemožnost využití

¹¹⁷ Provize zprostředkování pronájmu. *Pronajmy.cz*. [online]. © 1999-2016 [cit. 2016-02-25]. Dostupné z: <http://www.pronajmy.cz/clanky/provize-zprostredkovani-pronajmu>

potenciálního kapitálu. Vypočtené celkové výnosy z nájmu se zohledněním ponížením o určité procento.¹¹⁹

Provádění plateb nájemného spolu s náklady na služby je hlavní povinností nájemce bytu. Lidé se často milně domnívají, že nebudou-li platit nájemné, čeká je pouze výpověď a s ním i vystěhování z bytu, to však není zcela pravda, jelikož se jedná o dluh jako každý jiný. Pronajímatelé se ve snaze předejít výpadkům plateb nájemného uchylují k požadování složení kauce od nájemce. Výše kauce může dosahovat až šesti měsíčních nájmů. Málodko však může požadovat takto vysokou částku kauce, jelikož by se našlo pouze málo lidí, kteří by si mohli dovolit složit takto vysokou kauci.

Obecně je stanovena splatnost nájemného za byt zákonem tak, že se platí měsíc předem, nejpozději však do pátého dne v měsíci. Tento termín však může být upraven dohodou ve smlouvě jinak. Je třeba brát na zřetel, že nájemné se uvažuje za uhrazené až okamžikem, kdy částka dorazí pronajímateli. U bezhotovostní platby na účet tedy až připsáním na účet pronajímatele, nikoli okamžikem zadání příkazu k platbě. Jestliže nájemce neplatí nájemné včas, dostává se do prodlení s plněním svých povinností jakožto dlužník. Není-li to způsobeno například tím, že pronajímatel peníze odmítá přijmout, nastupují zde nepříznivé důsledky.

Jako první důsledek se vyskytne úrok z prodlení, který má právo naúčtovat nájemci pronajímatel. Výše tohoto úroku se vypočte jak součet repo sazby stanovené České národní banky a osmi procenty, v současnosti tedy celkem 8,05 % z dlužné částky. Tento úrok je počítán ročně, avšak naskakuje každým uplynulým dnem, o který jsme se zpozdili s platbou. Vedle úroku hrozí další nepříjemnosti v podobě poplatku z prodlení, pokud nájemce neuhradí náklady služeb spojených s užíváním bytu (například dodávky tepla, vody, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v bytovém domě) ani do 5 dnů po jejich splatnosti. Poplatek z prodlení dosahuje výše za každý den prodlení jedno promile dlužné částky, nejméně však 10 korun za každý i započatý měsíc prodlení. Nutnost platit úrok či poplatek, záleží na pronajímateli, zda-li jej po nájemci bude požadovat, je to jeho právo nikoliv povinnost.

¹¹⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 309.

¹¹⁹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 309.

Nejedná se sice o příliš vysoké částky, ale čím delší dobu nájemné nájemce dluží, tím více bude muset později zaplatit.

Jeden z nejvíce obávaných následků dlouhodobého neplacení nájemného je výpověď nájemní smlouvy. Zákon dokonce opravňuje pronajímatele vypovědět nájemci smlouvu bez výpovědní doby, také označováno jako okamžitá výpověď. Ta se liší od klasické výpovědi právě tím, že nájem skončí doručením výpovědi nájemci, aniž by musela uplynout tříměsíční výpovědní doba, na kterou by měl nájemce v případě řádného plnění podmínek právo. Tento způsob výpovědi přichází v úvahu pouze v případech, kdy nájemce závažně poruší své povinnosti. Nejprve je však vyžadováno, aby pronajímatel vyzval nájemce k doplacení dlužné částky za nájemné. Výpovědní doba začne běžet od začátku měsíce, který následuje po doručení výpovědi v délce tří měsíců. Neplacení nájemného je důvodem k okamžité výpovědi nájemní smlouvy, pokud nájemce nezaplatil nájem a služby za dobu minimálně tří měsíců. Nejedná se o časový úsek jako takový, ale o stanovení dlužné částky, kterou je třeba překročit. Pro podání výpovědi nestačí, jestli nájemce uhradil nájem po tři měsíce pouze v částečné a nikoli plné výši, neboť dlužná částka nedosahuje výši tří měsíčních nájmů. Dluh zkrátka musí tuto hranici přesáhnout, aby byl pronajímatel oprávněn vypovědět nájemci smlouvu bez výpovědní doby, což by znamenalo povinnost nájemce předat byt bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce. Jestliže nájemce dluží pronajímateli na nájemném či službách, je pronajímatel oprávněn zadržet movité věci, které se nachází v bytě nájemce.

Nastane-li situace, kdy mezi nájemcem a pronajímatelem panuje spor ohledně výše nájemného, udává zákon možnost vyhnout se prodlení s placením nájemného. Nájemce jednoduše uloží částku, minimálně ve sporné výši, do notářské úschovy, o čemž musí být uvědomen pronajímatel. Tímto úkonem splnil nájemce povinnost a spor může pokračovat bez rizika výpovědi. To platí také při nesrovnalostech ve vyúčtování služeb. Spor není možné brát jako důvod pro neplacení nájemného. Výpověď nájmu a zároveň tedy ukončení smlouvy o nájmu nelze rovněž v žádném případě brát tak, že se tím dluh na nájemném nuluje. Konec nastane pouze pro právo nájemce užívání bytu, ale dříve vzniklý dluh je stále povinen uhradit. Vyhýbáním se této povinnosti může nastat pouze ještě komplikovanější situace. Pronajímatel se u soudu může dožadovat svého nároku a celá částka se poté navýší i o náklady soudního řízení a následné exekuce. Pokud tedy nastane situace, kdy již bude nájemce vědět, že nebude

schopen nájem v blízké době platit, je nejvhodnější se nejprve dohodnout s pronajímatelem a až po té provádět nutná opatření.¹²⁰

4.11 PRONAJMUTÍ POZEMKU

Výnosová hodnota bude vyjadřována hodnotou celé nemovité věci, to znamená, výnosová hodnota stavby a také pozemku. Pokud chceme vypočítat výnosovou hodnotu stavby, je nutno do nákladů započítat i přiměřený nájem za pozemek.

Roční nájemné plynoucí z pozemku, který patří jinému vlastníkovi je možno odečíst, pokud se skutečně hradí. U stanovení obecné ceny, je adekvátní roční nájemné z pozemku zahrnout i v případě, že se zatím tato částka nehradí, pokud není v budoucí době vyloučeno, že k této platbě bude docházet.

Výslednou hodnotou výpočtu ceny pronajímané budovy nebo haly výnosovým způsobem je pouze samotná cena stavby, a to i v případech, kdy pozemek, na kterém stojí stavba je ve vlastnictví stejného vlastníka. Jestliže, je oceňovaný soubor, který obsahuje dvě a více budov nebo hal, pronajaté bez rozlišení nájemného na jednotlivé objekty, výsledkem je jedna cena za celý pronajatý soubor obsahující stavby, pozemky i porosty na nich vzešlé.¹²¹

Položka výpočtu za pronajmutí pozemku nebude zahrnována, jestliže je pronájemce vlastník stavby a pozemku zároveň.

¹²⁰ Neplacení nájemného. *dTest*. [online]. 17. 4. 2015 [cit. 2016-02-26]. Dostupné z: <https://www.dtest.cz/clanek-4295/neplaceni-najemneho>

¹²¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 309.

5 STANOVENÍ NÁKLADŮ BYTOVÉHO DOMU

1) Daň z nemovitých věcí

V kapitole 4.1.1 jsem vypočítal výši daně u mnou zpracovávané stavby bytového domu rozděleného na jednotlivé bytové jednotky a výsledky těchto výpočtů zde pouze shrnu. Došel jsem k závěru, že výše daně z nemovitých věcí je tvořena součtem daně z pozemku, která činí 174,00 Kč a daně ze stavby a jednotek, která činí 8 847,00 Kč. Výsledná výše daně z nemovitých věcí je 9 021,00 Kč.

2) Pojištění stavby

Roční náklady na pojištění bytového domu v ulici Mášova v Brně dosahují částky 5 836 Kč dle poskytnutých výpisů od vlastníka stavby.

3) Opravy a údržba

Dle zjištěných podkladů z minulých dvou let poskytnutých za účelem zpracování této diplomové práce vlastníkem stavby pro stanovení nákladů na opravy a údržbu jsem vypočítal celkovou výši nákladů na opravy a údržbu bytového domu pro rok 2014, která činí 200 740,00 Kč a za rok 2015 činí 296 348,00 Kč. Veškeré vzniklé náklady v minulých dvou letech jsem rozdělil na náklady obvyklé, které se každoročně mohou opakovat a na náklady výjimečné, které se opakují po určitém průměrném období (částka rozložena do období let průměrného opakování), jež jsem stanovil podle průměrné životnosti stavebních konstrukcí netypových bytových domů. Toto rozdělení jsem provedl za účelem eliminování výjimečných nákladů, kvůli kterým by výsledná částka za náklady na opravy a údržbu byla příliš vysoká a neodpovídala by průměrným ročním nákladům vzhledem k výjimečným jednorázovým opravám. Takto rozpočítané náklady za rok 2014 činily 67 155,00 Kč a za rok 2015 činily 78 181,00 Kč, jsem zprůměroval a došel k výsledným průměrným nákladům za opravy a údržbu, které dosáhly výše 72 668,00 Kč ročně.

Tab. č. 6 – Náklady na opravy a údržbu bytového domu v roce 2014 ¹²²

Měsíc	Druhy oprav a údržby	Cena nákladů v Kč
1	-	-
2	oprava trubního vedení v 1.PP	2 825,00
3	oprava vytápění	3 013,00
4	servis výtahu celkem za rok	11 040,00
5	oprava dveří	940,00
6	-	-
7	-	-
8	oprava sporáku	1 663,00
9	rekonstrukce koupelny	116 949,00
	vybavení koupelny	3 028,00
	elektroinstalace v koupelně	1 692,00
10	oprava stoupacího potrubí vodovodu	57 255,00
	hubení vos (práce ve výškách)	1 500,00
11	montáž měřiče tepla	405,00
12	FAB vložka do dveří	430,00
Celkem		200 740,00

¹²² Vlastní tvorba

Tab. č. 7 – Náklady na opravy a údržbu bytového domu v roce 2015 ¹²³

Měsíc	Druhy oprav a údržby	Cena nákladů v Kč
1	oprava trubního vedení v 1.PP	2 047,00
2	oprava záchodu	40 071,00
	oprava trubního vedení v 1.PP	70 382,00
3	měření tepla Ecoterm	3 460,00
4	servis výtahu celkem za rok	11 040,00
5	revize plynového zařízení	2 400,00
6	oprava fasády	38 402,00
	oprava poškozené fasády	15 432,00
	náhrada škody pojišťovnou za poškozenou fasádu	-15 432,00
	revize elektroinstalace	9 808,00
7	vymalování bytu	12 052,00
8	rekonstrukce podlahy	23 830,00
9	oprava vytápění	47 873,00
10	vrtačka	1 403,00
11	oprava plynoměrů	8 000,00
12	koupelnové baterie	8 355,00
	odvoz odpadů, pokácení stromů	5 980,00
	oprava elektroinstalace	11 245,00
Celkem		296 348,00

¹²³ Vlastní tvorba

Tab. č. 8 – Rozdělení nákladů na opravy a údržbu bytového domu v roce 2014 ¹²⁴

Druhy oprav a údržby	Cena nákladů [Kč]	Obvyklé nebo Výjimečné náklady	Průměrné období opakování nákladů [Roků]	Průměrné náklady za jeden rok vzhledem k období opakování [Kč]
oprava trubního vedení v 1.PP	2 825,00	O	1	2 825,00
oprava vytápění	3 013,00	O	1	3 013,00
servis výtahu celkem za rok	11 040,00	O	1	11 040,00
oprava dveří	940,00	O	1	940,00
oprava sporáku	1 663,00	O	1	1 663,00
rekonstrukce jedné koupelny ¹⁾	1 754 235,00	V	45	38 983,00
vybavení koupelny	2 830,00	O	1	2 830,00
háčky a věšáky do koupelny	198,00	O	1	198,00
elektroinstalace v koupelně	1 692,00	O	1	1 692,00
oprava stoupacího potrubí vodovodu	57 255,00	V	35	1 636,00
hubení vos (práce ve výškách)	1 500,00	O	1	1 500,00
montáž měřiče tepla	405,00	O	1	405,00
FAB vložka do dveří	430,00	O	1	430,00
Celkem	1 838 026,00	-	-	67 155,00

Poznámka: ¹⁾ Výše nákladů je vynásobena počtem bytů (15 bytů), jelikož k vynaložení těchto základních nákladů za průměrné období opakování nákladů, je stanoven předpoklad, že dojde u všech bytů.

¹²⁴ Vlastní tvorba

Tab. č. 9 – Rozdělení nákladů na opravy a údržbu bytového domu v roce 2015 ¹²⁵

Druhy oprav a údržby	Cena nákladů [Kč]	Obvyklé nebo Výjimečné náklady	Průměrné období opakování nákladů [Roků]	Průměrné náklady za jeden rok vzhledem k období opakování [Kč]
oprava trubního vedení v 1.PP	2 047,00	O	1	2 047,00
oprava záchodu ¹⁾	601 065,00	V	45	13 357,00
oprava trubního vedení v 1.PP	70 382,00	V	35	2 011,00
měření tepla Ecoterm	3 460,00	O	1	3 460,00
servis výtahu celkem za rok	11 040,00	O	1	11 040,00
revize plynového zařízení	2 400,00	O	1	2 400,00
oprava fasády	38 402,00	V	45	853,00
oprava poškozené fasády	15 432,00	V	45	343,00
náhrada škody pojišťovnou za	-15 432,00	V	45	-343,00
revize elektroinstalace	9 808,00	O	1	9 808,00
vymalování bytu	12 052,00	O	1	12 052,00
rekonstrukce podlahy ¹⁾	357 450,00	V	48	7 447,00
oprava vytápění	47 873,00	V	35	1 368,00
vrtačka	1 403,00	V	3	468,00
oprava plynoměrů	8 000,00	V	35	229,00
koupelnové baterie	8 355,00	O	1	8 355,00
odvoz odpadů, pokácení stromů	5 980,00	V	2	2 990,00
oprava elektroinstalace	11 245,00	V	38	296,00
Celkem	1 190 962,00	-	-	78 181,00

Poznámka: ¹⁾ Výše nákladů je vynásobena počtem bytů (15 bytů), jelikož k vynaložení těchto základních nákladů za průměrné období opakování nákladů, je stanoven předpoklad, že dojde u všech bytů.

¹²⁵ Vlastní tvorba

4) Rezervy

Vlastníci bytového domu nemají vytvořenou rezervu pro případné náhlé výdaje a veškeré tyto okolnosti by řešili pomocí vlastních zdrojů či poskytnutou půjčkou ve formě úvěru z banky.

5) Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor

Osvětlení společných prostor bytového domu je zajištěno částkou za elektrické energie ve výši 2 535 Kč ročně, ke které je také nutno připočítat částku za elektrické energie spotřebované ročním provozem výtahu, která činí 3 198 Kč. Vytápění společných prostor není v bytovém domě realizováno, a proto jsou náklady na tuto položku nulové. Úklid společných prostor je zprostředkován přes firmu poskytující tyto služby, která si účtovala v roce 2014 i 2015 částku 10 884 Kč. Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Po sečtení všech položek nákladů za osvětlení, elektrické energie potřebné na provoz osobního výtahu, vytápění a úklid společných prostor dostaneme hodnotu nákladů 16 617 Kč.

6) Správa nemovitých věcí

Náklad v podobě činností souvisejících se správou nemovitých věcí v případě tohoto konkrétního bytového domu se bude ve výpočtu uvažovat, jelikož veškerou činnost zahrnující například komunikaci s nájemci, sjednávání smluv, jednání s pojišťovnou apod., provádí v bytovém domě správce, jelikož zde nevzniklo společenství vlastníků jednotek, který je však totožný s vlastníkem domu. Tento správce v podobě vlastníka si uplatňuje právo na náhradu nákladů v souvislosti se správou nemovitých věcí, a proto budou tyto náklady uvažovány průměrnou částkou 150 Kč za jednu bytovou jednotku za měsíc, kterou si v okolí účtují společnosti na správu nemovitých věcí. Do výpočtu nákladového či ekonomického nájemného budou tedy započteny náklady za patnáct bytových jednotek. Výše nákladů bude 27 000 Kč za rok (15 bytů x 150 Kč za jednu bytovou jednotku x 12 měsíců).

7) Amortizace

Náklady vlastníka bytového domu na odpisy nebo-li amortizaci, v tomto konkrétním případě nevznikají, jelikož vlastníci bytového domu průběžně neukládají peníze. Tyto ukládané peníze by měli sloužit ke znovupostavení stavby při jejím dožití, a proto si myslím, že je od vlastníků lehkomyšlné, možná i nezodpovědné neukládat průběžně peníze například i na fiktivní účet, což znamená pouze si obnos peněz ukládat někam stranou, do budoucna až jich bude třeba. Otázkou však zůstává, zda je výhodnější spořit peníze nebo si je půjčit, při současných nízkých úrocích půjček od bank.

Pro objektivnější výpočet nákladového i ekonomického nájemného však budu uvažovat vznik nákladů v podobě odpisů ve výši 230 124,00 Kč. Částku jsem stanovil ze vzorce, ve kterém uvažuji časovou cenu stavby 10 948 230,00 Kč, předpokládanou dobu kapitalizace pro amortizaci 30 let a míru kapitalizace roční 3 %.

8) Provize za pronajmutí

Vlastníci bytového domu zajišťují nájemce za pomoci realitní kanceláře, které je třeba uhradit po úspěšném obstarání nájemce částku, vyjádřenou jako provizi za pronajmutí. V bytovém domě žijí nájemci dlouhodobě, takže průměrná změna nájemce některého z bytů nastane maximálně jedenkrát do roka. Provizi za pronajmutí však hradí nájemce v plné výši, a proto se nebude částka do výpočtu nájemného uvažovat.

9) Neúplné pronajmutí

Bytový dům se nachází poblíž centra Brna, a to je jedna z největších předností tohoto domu. Další velkou předností je poměrně nízké nájemné, které vlastník domu za pronajmutí bytové jednotky požaduje. Obě dvě přednosti bytového domu zaručují velmi slušný zájem ze strany nájemců o bytové jednotky v něm umístěné. Neúplné pronajmutí bytových jednotek společně dlouhodobými nájemci tudíž nastává pouze výjimečně a vlastník stavby se nemusí přehnaně obávat o ztrátu částečných příjmů z nájemného. Jelikož neúplné pronajmutí však může zřídka nastat, budu z bezpečného hlediska uvažovat snížení budoucích příjmů z nájemného o 1 %.

10) Opoždění v platbách nájemného

Vlastník bytového domu inkasuje nájem od nájemců v pravidelných měsíčních intervalech vždy k počátku měsíce za platbu nájmu měsíce nadcházejícího. Položka opoždění v platbách nájemného nebude zahrnována do výpočtu, jelikož nájemci platí vždy v čas a také je tato položka uvažována do výpočtu především v zahraničí (viz. kapitola 4.10), kde je na ni kladen větší důraz.

11) Pronajmutí pozemku

Nákladová položka výpočtu za pronajmutí pozemku nebude u bytového domu zahrnována do výpočtu, jelikož se jedná o situaci, kdy je pronájemce vlastník stavby a zároveň pozemku.

6 VÝPOČET NÁKLADOVÉHO NÁJEMNÉHO BYTOVÉHO DOMU

V bytovém domě se nachází 15 bytových jednotek (6x 1+1, 8x 2+1, 1x 4+1), z nichž čtyři (konkrétně se jedná o byty: 3x 2+1, 1x 4+1) jsou v osobním užívání vlastníků potažmo, členů širší rodiny, a tudíž neplatí žádné nájemné. Do výpočtu však budu kvůli lepší názornosti uvažovat, že vlastník pronajímá všechny byty v bytovém domě a zahrnu všech 15 bytových jednotek. Celková podlahová plocha všech bytů činí 1036 m². Vlastník bytového domu mi bohužel neposkytl přesné údaje o podlahových plochách jednotlivých bytů, protože jejich plocha není identická, proto jsem do výpočtu uvažoval s přibližnými průměrnými hodnotami podlahových ploch jednotlivých bytů. U bytů 1+1 uvažuji podlahovou plochu 60 m², u bytů 2+1 uvažuji 70 m² a u bytu 4+1 uvažuji 116 m².

Nákladové nájemné spočívá v tom, že pronajímateli při stanovené výši nájmu nevzniká žádný zisk. Sečtením a upravením veškerých započitatelných nákladů bytového domu získám položku za celkové náklady bytového domu za rok, nutnou k výpočtu nákladového nájemného.

Tab. č. 10 – Výpočet nákladového nájemného bytového domu ¹²⁶

Výpočet nákladového nájemného bytového domu		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	364 915,00
Výdaje (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Obestavěný prostor	m ³	4644,00
Orientační cena za m3 obestavěného prostoru (Cenový ukazatel ve stavebnictví pro rok 2016) - Budovy pro bydlení - Domy bytové netypové - Svislé nosné konstrukce zděné z cihel, tvárnic, bloků (viz. České stavební standardy)	Kč/m ³	4715,00
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	21 896 460,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství - uvažují 50 % opotřebení (dokončený stav)	C (Kč)	10 948 230,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ...i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,03
Podlahová plocha bytů celkem	m ²	1 036,00
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitých věcí	Kč	9 021,00
Pojištění stavby	Kč	5 836,00
Průměrné roční náklady na opravy a údržbu	Kč	72 668,00
Rezervy	Kč	0,00
Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor	Kč	16 617,00
Správa nemovitých věcí	Kč	27 000,00
Amortizace - Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	230 124,00
Provize za pronajmutí	Kč	0,00
Opoždění v platbách nájemného	%	0,00
Pronajmutí pozemku	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	361 266,00
Výpočet čistého ročního nájemného (čistý roční zisk)		
Příjmy ročně celkem (navýšení výdajů o riziko neúplného pronajmutí)	Kč	364 915,00
Neúplné pronajmutí (ponížení budoucích příjmů)	%	1,00
Výdaje ročně celkem	Kč	361 266,00
Čisté roční nájemné (zisk včetně zahrnutí ponížení příjmů vlivem neúplného pronajmutí)	Kč	0,00
Čisté roční nájemné (zisk v procentech z časové ceny)	% z C	0,00
Roční nákladové nájemné bytového domu	Kč	364 915,00
Měsíční nákladové nájemné bytového domu	Kč	30410,00
Měsíční nákladové nájemné bytového domu na 1 m ² celkové podlahové plochy bytů	Kč	29,40

Tab. č. 11 – Celková cena za výměru podlahové plochy bytu nákladového nájemného ¹²⁷

Typ bytové jednotky	Podlahová plocha bytu [m ²]	Cena za 1 m ² podlahové plochy bytu za měsíc [Kč/m ²]	Celková cena za výměru podlahové plochy bytu [Kč]
1+1	60	29,40	1 800
2+1	70	29,40	2 100
4+1	116	29,40	3 450

¹²⁶ Vlastní tvorba

¹²⁷ Vlastní tvorba

7 VÝPOČET EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO BYTOVÉHO DOMU

V bytovém domě se nachází 15 bytových jednotek (6x 1+1, 8x 2+1, 1x 4+1), z nichž čtyři (konkrétně se jedná o byty: 3x 2+1, 1x 4+1) jsou v osobním užívání vlastníků potažmo, členů širší rodiny, a tudíž neplatí žádné nájemné. Do výpočtu však budu kvůli lepší názornosti uvažovat, že vlastník pronajímá všechny byty v bytovém domě a zahrnu všech 15 bytových jednotek. Celková podlahová plocha všech bytů činí 1036 m². Vlastník bytového domu mi bohužel neposkytl přesné údaje o podlahových plochách jednotlivých bytů, protože jejich plocha není identická, proto jsem do výpočtu uvažoval s přibližnými průměrnými hodnotami podlahových ploch jednotlivých bytů. U bytů 1+1 uvažuji podlahovou plochu 60 m², u bytů 2+1 uvažuji 70 m² a u bytu 4+1 uvažuji 116 m². Dále mi vlastník sdělil celkovou částku výnosů z nájemného za pronajímané byty, které činilo v minulých letech 65 000 měsíčně. Pokud tedy počítám, že vlastník obdržel od nájemců celkovou sumu za čisté nájemné bez záloh za energie a dalších poplatků, za pronajímané bytové jednotky v celkové ploše 710 m², mohu snadno podílem těchto čísel dopočítat přibližnou částku za metr čtverečný podlahové plochy pronajímaných bytů, která činí 91,50 Kč/m². Pokud budu tedy uvažovat s pronajímáním všech patnácti bytových jednotek, potom jednoduchým výpočtem zjistím, že celková výše čistého nájemného inkasovaného od nájemců bez záloh na energie je 94 845 Kč za měsíc.

Tab. č. 12 – Celková cena za výměru podlahové plochy bytu skutečného nájemného ¹²⁸

Typ bytové jednotky	Podlahová plocha bytu [m ²]	Cena za 1 m ² podlahové plochy bytu za měsíc [Kč/m ²]	Celková cena za výměru podlahové plochy bytu [Kč]
1+1	60	91,50	5 500
2+1	70	91,50	6 500
4+1	116	91,50	10 650

¹²⁸ Vlastní tvorba

a) Porovnání posuzovaného bytu 1+1 s nabízenými byty (ulice Mášova, Brno - Veverří):

- 1) Pronájem bytu 1+1, který přímo sousedí v ulici Mášova s posuzovaným bytovým domem a jeho bytovými jednotkami. Podlahová plocha inzerovaného bytu je 61 m² za cenu 8 500 Kč za měsíc bez záloh za energie a služby. Byt se nachází ve 2.NP cihlového domu s výtahem. Součástí bytu je malý balkon. Byt je po kompletní rekonstrukci zahrnující nová okna, novou koupelnu a oddělené WC. Kuchyň je vybavena jídelním stolem, židlemi, linkou a spotřebiči, kterými jsou elektrický sporák s troubou a lednice. V koupelně je zřízen sprchový kout. V bytě je samostatná šatna a pracovna.



*Obr. č. 17 – Byt 1+1, ul. Mášova, Brno - Veverří*¹²⁹

¹²⁹ Pronájem bytu 1+1 61 m². *Sreality.cz*. [online]. 20. 4. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-veveri-masova/519868764#img=0&fullscreen=true>

- 2) Pronájem bytu 2+kk v prvním podlaží přímo v centru města Brna v ulici Mášova. Byt je nabízen nevybavený. Součástí bytu je balkon směřem do vnitrobloku. Byt bude nově vymalován a budou upraveny nedostatky po současných nájemcích. Cena nájmu bytu 7 400 Kč bez záloh za energie. Podlahová plocha bytu 47 m².



Obr. č. 18 – Byt 2+kk, ul. Mášova, Brno - Veverí¹³⁰

¹³⁰ Pronájem bytu 2+kk 47 m². *Sreality.cz*. [online]. 13. 4. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-veveri-masova/1912508764#img=0&fullscreen=true>

- 3) Pronájem bytu 1+1 po kompletní rekonstrukci ve zvýšeném přízemí s balkonem a okny do vnitrobloku zahrady. Vybavení – linka se sporákem, pračka, lednička, police. Byt má vlastní plynový kotel. Do centra Brna cca 5 min pěšky. Podlahová plocha 48 m² za 8 700 Kč za měsíc bez záloh na energie. Sklep součástí.



*Obr. č. 19 – Byt 1+1, ul. Bayerova, Brno – Veverčí*¹³¹

¹³¹ Pronájem bytu 1+1 48 m². *Sreality.cz*. [online]. 23. 4. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-veveri-bayerova/1812111708#img=0&fullscreen=true>

- 4) Pronájem bytu 1+1 kompletně zařízeného v ulici Úvoz. Byt se nachází ve druhém patře cihlového domu s výtahem. Kuchyň je vybavena linkou s barovými židlemi, sporákem s troubou, lednicí s mrazákem a mikrovlnou troubou. Pokoj je zařízen novým nábytkem – manželskou postelí s úložným prostorem, dvěma křesly se stolkem, psacím stolem s židlí. V koupelně se nachází vana, umyvadlo a pračka. Podlahová plocha bytu je 40 m² za cenu měsíčního nájemného 6 900 Kč bez záloh na energie.



*Obr. č. 20 – Byt 1+1, ul. Úvoz, Brno – Veverí*¹³²

¹³² Pronájem bytu 1+1 40 m². *Sreality.cz*. [online]. 21. 4. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-veveri-uvoz/1028886876#img=0&fullscreen=false>

- 5) Pronájem bytu 1+1 v ulici Antonínská v Brně. Klidná lokalita nedaleko centra. Byt se nachází ve třetím patře bytového domu bez výtahu. Výměra bytu je 50 m² za cenu měsíčního nájemného 8 000 Kč bez záloh na energie. Byt je vybaven kuchyňkou linkou, sporákem, jinak bude nezařízen. Vlastní plynový kotel, velmi dobrý stav bytu, sklep není součástí.



*Obr. č. 21 – Byt 1+1, ul. Antonínská, Brno – Veverčí*¹³³

Tab. č. 13 – Přímé porovnání bytu 1+1 ¹³⁴

Přímé porovnání bytu 1+1																
Č.	Dispozice	Lokalita	Podlahová plocha bytu	Cena nájmu požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO K1 × ... × K7	Hodnota oceňovaného bytu
			m ²	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²									Kč/m ²
1	1+1	ul. Mášova	61	8 500	139	0,95	132	1,03	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	135
2	2+kk	ul. Mášova	47	7 400	157	0,95	150	0,98	1,00	0,95	1,02	1,00	1,02	0,99	0,96	156
3	1+1	ul. Bayerova	48	8 700	181	0,95	172	1,01	0,99	1,00	1,01	0,95	1,02	0,99	0,97	178
4	1+1	ul. Úvoz	40	6 900	173	0,95	164	0,96	0,95	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,89	183
5	1+1	ul. Antonínská	50	8 000	160	0,95	152	0,99	0,99	0,95	0,98	1,00	1,00	0,97	0,89	172
Průměr						Kč/m ²	154								Kč/m ²	165
Minimum						Kč/m ²	132								Kč/m ²	135
Maximum						Kč/m ²	172								Kč/m ²	183
Směrodatná výběrová odchylka						s	15,16								s	19,42
Variční koeficient							0,10									0,12
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	Kč/m ²	145
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	Kč/m ²	184
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním															Kč	9 900
K _{CR}		Koeficient redukce na pramen ceny														
K1		Koeficient úpravy na stav a vybavení														
K2		Koeficient úpravy na lokalita														
K3		Koeficient úpravy na sklep														
K4		Koeficient úpravy na balkon/lodžie														
K5		Koeficient úpravy na oddělené WC														
K6		Koeficient úpravy na podlaží														
K7		Koeficient úpravy na výtah														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší																
IO		Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00																

Porovnáním posuzovaného bytu 1+1 s jednotlivými parametry a cenami nabízených bytů v blízkém okolí ulice Mášova, kde se posuzovaný objekt nachází, jsem došel k závěru, že obdobné byty 1+1 popřípadě 2+kk jsou nabízeny za podstatně vyšší čisté měsíční částky bez záloh na energie, než posuzovaný byt. Průměrná částka tohoto nájmu bytů v okolí za podlahovou plochu 60 m² by dosahovala částky 9 900 Kč, vlastník však byt o shodné podlahové ploše pronajímá za částku 5 500 Kč. Hlavní účelem nižšího nájemného než v blízkém okolí je jistota vyššího zájmu ze strany potenciálních nájemců.

¹³³ Pronájem bytu 1+1 50 m². *Sreality.cz*. [online]. 20. 4. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-veveri-antoninska/2327613788#img=0&fullscreen=true>

¹³⁴ Vlastní tvorba

b) Porovnání posuzovaného bytu 2+1 s nabízenými byty (ulice Mášova, Brno - Veveří):

- 1) Pronájem bytu 2+1, který se nachází v ulici Antonínská. Cihlový byt s podlahovou plochou 62 m² je umístěný ve druhém podlaží a je po kompletní rekonstrukci. Byt je vybaven vestavěnými skříněmi, šatním stěnou v předsíni, v kuchyni je elektrický sporák s digestoří. Ceny měsíčního nájmu 10 500 Kč bez záloh za energie.



Obr. č. 22 – Byt 2+1, ul. Antonínská, Brno – Veveří ¹³⁵

¹³⁵ Pronájem bytu 2+1 62 m². *Sreality.cz*. [online]. 24. 4. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-veveri-antoninska/1498321244#img=6&fullscreen=true>

- 2) Pronájem bytu 2+1 v ulici Bayerova. Podlahová plocha 56 m² za měsíční nájemné ve výši 10 900 Kč bez záloh za energie. Byt se nachází ve čtvrtém patře cihlového domu a je částečně zařízený. Kuchyň je vybavena linkou včetně nových spotřebičů – lednička, plynový sporák s elektrickou troubou, pračka. V bytě je nová plovoucí podlaha, v předsíni prostorné vestavěné skříň a komora. Samostatné WC. V domě je umístěn výtah.



Obr. č. 23 – Byt 2+1, ul. Bayerova, Brno – Veverí ¹³⁶

¹³⁶ Pronájem bytu 2+1 56 m². *Sreality.cz*. [online]. 22. 4. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-veveri-bayerova/2059178332#img=2&fullscreen=true>

- 3) Pronájem bytu 2+1, ve druhém poschodí na rohu ulice Mezírka a Mášova. Dům je po celkové rekonstrukci zahrnující fasádu včetně zateplení, plastová okna, kotelnu, kamerový systém. Součástí bytu je lodžie. Podlahová plocha 76 m² za čisté nájemné 10 405 Kč bez záloh na energie. Samostatné WC a pracovna.



Obr. č. 24 – Byt 2+1, ul. Mezírka, Brno – Veverčí ¹³⁷

¹³⁷ Pronájem bytu 2+1 76 m². *Sreality.cz*. [online]. 25. 4. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-veveri-mezirka/1340313948#img=2&fullscreen=true>

- 4) Pronájem bytu v ulici Jiráskova o velikosti podlahové plochy 75 m² za částku 9 500 Kč měsíčního nájemného bez záloh na energie. Byt se nachází v prvním podlaží cihlového domu, který je mimo hlavní ulici Veverí. Nachází se zde prostorná předsíň a neprůchozí pokoje. Součástí bytu je kuchyň s linkou a sporákem. Jinak byt nezařízený.



*Obr. č. 25 – Byt 2+1, ul. Jiráskova, Brno – Veverí*¹³⁸

¹³⁸ Pronájem bytu 2+1 75 m². *Sreality.cz*. [online]. 15. 4. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-veveri-jiraskova/3901141340#img=6&fullscreen=true>

- 5) Pronájem bytu 2+1 v ulici Kotlářská s podlahovou plochou 63 m² za výši měsíčního nájemného 8 500 Kč bez záloh na energie. Byt se nachází v pátém podlaží a součástí domu je výtah. Centrální ústřední topení a ohřev teplé vody s regulátory tepla. Parkety, plovoucí podlahy a dlažba. Kuchyň s linkou a sporákem. Koupelna s vanou a samostatné WC.



*Obr. č. 26 – Byt 2+1, ul. Kotlářská, Brno – Veverčí*¹³⁹

¹³⁹ Pronájem bytu 2+1 63 m². *Sreality.cz*. [online]. 19. 4. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-veveri-kotlarska/2147262812#img=3&fullscreen=true>

Tab. č. 14 – Přímé porovnání bytu 2+1 ¹⁴⁰

Přímé porovnání bytu 2+1																	
Č.	Dispozice	Lokalita	Podlahová plocha bytu	Cena nájmu požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO $K1 \times \dots \times K7$	Hodnota oceňovaného bytu	
			m ²	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²									Kč/m ²	
1	2+1	ul. Antoninská	62	10 500	169	0,95	161	0,98	0,99	0,95	0,98	0,95	1,01	0,97	0,84	191	
2	2+1	ul. Bayerova	56	10 900	195	0,95	185	1,04	0,99	1,00	0,98	1,00	0,99	1,00	1,00	185	
3	2+1	ul. Mezírka	76	10 405	137	0,95	130	0,98	0,99	0,95	1,01	1,02	1,00	1,00	0,95	137	
4	2+1	ul. Jiráskova	75	9 500	127	0,95	120	0,99	0,98	0,95	0,98	1,00	1,02	1,00	0,92	131	
5	2+1	ul. Kotlářská	63	8 500	135	0,95	128	0,95	0,98	0,95	1,00	1,00	0,98	1,00	0,87	148	
Průměr						Kč/m ²	145								Kč/m ²	158	
Minimum						Kč/m ²	120								Kč/m ²	131	
Maximum						Kč/m ²	185								Kč/m ²	191	
Směrodatná výběrová odchylka						s	27,20								s	28,03	
Variční koeficient							0,19									0,18	
Pravděpodobná spodní hranice															průměr - s	Kč/m ²	130
Pravděpodobná horní hranice															průměr + s	Kč/m ²	186
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním															Kč	11 100	
K _{CR}			Koeficient redukce na pramen ceny														
K1			Koeficient úpravy na stav a vybavení														
K2			Koeficient úpravy na lokalita														
K3			Koeficient úpravy na sklep														
K4			Koeficient úpravy na balkon/lodžie														
K5			Koeficient úpravy na oddělené WC														
K6			Koeficient úpravy na podlaží														
K7			Koeficient úpravy na výtah														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší																	
IO			Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00																	

Porovnáním posuzovaného bytu 2+1 s jednotlivými parametry a cenami nabízených bytů v blízkém okolí ulice Mášova, kde se posuzovaný objekt nachází, jsem došel k závěru, že obdobné byty 2+1 jsou nabízeny za podstatně vyšší čisté měsíční částky bez záloh na energie, než posuzovaný byt. Průměrná částka tohoto nájmu bytů v okolí za podlahovou plochu 70 m² by dosahovala částky 11 100 Kč, vlastník však byt o shodné podlahové ploše pronajímá za částku 6 500 Kč. Hlavní účelem nižšího nájemného než v blízkém okolí je jistota vyššího zájmu ze strany potenciálních nájemců.

Dle provedených přímých porovnání jsem došel k závěru, že průměrná cena za jeden metr čtverečný podlahové plochy u bytů 1+1 popřípadě 2+kk, je vyšší než u bytů 2+1.

¹⁴⁰ Vlastní tvorba

c) Porovnání posuzovaného bytu 4+1 s nabízenými byty (ulice Mášova, Brno - Veveří):

- 1) Pronájem bytu 4+1, který se nachází v ulici Botanická ve druhém podlaží. Byt je po částečné rekonstrukci a nabízí se jako částečně zařízený nebo nazařízený. V kuchyni je kuchyňská linka včetně lednice, mikrovlnné trouby, sporáku, dále jídelní stůl i židle. Součástí bytu je balkon a samostatné WC. Podlahová plocha bytu 110 m² za měsíční nájemné 17 990 Kč bez záloh na energie.



*Obr. č. 27 – Byt 4+1, ul. Botanická, Brno – Veveří*¹⁴¹

- 2) Pronájem bytu 4+1 s podlahovou plochou 129 m² za měsíční nájemné 17 000 Kč bez záloh na energie. Světlý prostorný byt v centru města Brna. Byt kompletně rekonstruovaný. Vstup do bytu prostornou předsíní, ze které se vstupuje do všech ostatních prostorů. Moderní kompletně vybavená kuchyňská linka. V bytě se nachází dvě koupelny i dvě samostatné WC. Součástí bytu je balkon.



Obr. č. 28 – Byt 4+1, Brno – střed¹⁴²

¹⁴¹ Pronájem bytu 4+1 110 m². *Sreality.cz*. [online]. 29. 4. 2016 [cit. 2016-04-29]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+1/brno-veveri-botanicka/1689031004#img=0&fullscreen=true>

¹⁴² Pronájem bytu 4+1 129 m². *Sreality.cz*. [online]. 29. 4. 2016 [cit. 2016-04-29]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+1/brno-brno-stred-/3669201244#img=0&fullscreen=true>

- 3) Pronájem bytu 4+1 v ulici Rašelinová o podlahové ploše 82 m² za měsíční nájemné 13 500 Kč bez záloh na energie. Byt se nachází ve 3.NP. Panelový dům je umístěn ve velice klidné ulici poblíž krásného přírodního prostředí a výborné dostupnosti do centra. Dům je zateplen a po kompletní revitalizaci. Byt je po rekonstrukci zděného jádra, platových oken, koupelny, WC, nových rozvodů elektřiny a vody, plovoucí podlahy, dveří a vestavěné skříně. V kuchyni je k dispozici linka. Součástí bytu je sklep a velký balkon.



Obr. č. 29 – Byt 4+1, ul. Rašelinová, Brno – Líšeň ¹⁴³

¹⁴³ Pronájem bytu 4+1 82 m². *Sreality.cz*. [online]. 28. 4. 2016 [cit. 2016-04-30]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+1/brno-lisen-raselinova/2737934684#img=6&fullscreen=true>

- 4) Pronájem bytu 4+1 podlahové ploše 80 m² za měsíční nájemné 11 500 Kč bez záloh na energie. Byt se nachází ve 2.NP v ulici Milénova. Samostatné WC a lodžie.



Obr. č. 30 – Byt 4+1, ul. Milénova, Brno – Lesná ¹⁴⁴

¹⁴⁴ Pronájem bytu 4+1 80 m². *Sreality.cz*. [online]. 27. 4. 2016 [cit. 2016-04-30]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+1/brno-lesna-milenova/3937177948#img=2&fullscreen=true>

- 5) Pronájem bytu 4+1 o podlahové ploše 84 m² za měsíční nájemné 13 500 Kč bez záloh na energie v ulici Prostějovská. Součástí bytu je sklep a lodžie. Byt se nachází ve 3.NP. Zánovní kuchyňská linka, vyzděné jádro, plastová okna, částečně zařízený.



*Obr. č. 31 – Byt 4+1, ul. Prostějovská, Brno – Slatina*¹⁴⁵

¹⁴⁵ Pronájem bytu 4+1 84 m². *Sreality.cz*. [online]. 27. 4. 2016 [cit. 2016-04-30]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+1/brno-slatina-prostejovska/4165570908#img=2&fullscreen=true>

Tab. č. 15 – Přímé porovnání bytu 4+1 ¹⁴⁶

Přímé porovnání bytu 4+1																
Č.	Dispozice	Lokalita	Podlahová plocha bytu	Cena nájmu požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Hodnota oceňovaného bytu
			m ²	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²									K1 × ... × K7
1	4+1	ul. Botanická	110	17 990	164	0,95	155	1,03	0,98	0,95	1,01	1,00	1,00	0,98	0,95	164
2	4+1	Brno - střed	129	17 000	132	0,95	125	1,02	0,98	0,95	1,00	1,02	0,98	0,95	0,90	139
3	4+1	ul. Rašelinová	82	13 500	165	0,95	156	1,00	0,96	1,00	1,01	1,00	0,99	0,95	0,91	172
4	4+1	ul. Milénova	80	11 500	144	0,95	137	1,00	0,97	0,95	1,01	1,00	1,00	0,99	0,92	148
5	4+1	ul. Prostějovská	84	13 500	161	0,95	153	1,00	0,96	1,00	1,01	1,00	1,00	0,98	0,95	161
Průměr						Kč/m ²	145								Kč/m ²	157
Minimum						Kč/m ²	125								Kč/m ²	139
Maximum						Kč/m ²	156								Kč/m ²	172
Směrodatná výběrová odchylka						s	13,78								s	12,99
Variační koeficient							0,09									0,08
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	Kč/m ²	144
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	Kč/m ²	170
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním															Kč	18 200
K _{CR}			Koeficient redukce na pramen ceny													
K1			Koeficient úpravy na stav a vybavení													
K2			Koeficient úpravy na lokalita													
K3			Koeficient úpravy na sklep													
K4			Koeficient úpravy na balkon/lodžie													
K5			Koeficient úpravy na oddělené WC													
K6			Koeficient úpravy na podlaží													
K7			Koeficient úpravy na výtah													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší																
IO			Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00																

Porovnáním posuzovaného bytu 4+1 s jednotlivými parametry a cenami nabízených bytů v okolí ulice Mášova, kde se posuzovaný objekt nachází, jsem došel k závěru, že obdobné byty 4+1 jsou nabízeny za podstatně vyšší čisté měsíční částky bez záloh na energie, než posuzovaný byt. Průměrná částka tohoto nájmu bytů v okolí za podlahovou plochu 116 m² by dosahovala částky 18 200 Kč, vlastník však byt o shodné podlahové ploše pronajímá za částku 10 650 Kč. Hlavní účelem nižšího nájemného než v okolí je jistota vyššího zájmu ze strany potenciálních nájemců.

Dle provedených přímých porovnání jsem došel k závěru, že průměrná cena za jeden metr čtverečný podlahové plochy u bytů 1+1 popřípadě 2+kk, je vyšší než u bytů 2+1 nebo také 4+1.

¹⁴⁶ Vlastní tvorba

Sečtením veškerých započitatelných nákladů bytového domu získám položku za celkové náklady bytového domu za rok, nutnou k výpočtu ekonomického nájemného, kterou odečtu od čistých budoucích příjmů z nájemného snížených o vliv neúplného pronajmutí a získám roční ekonomické nájemné bytového domu.

Tab. č. 16 – Výpočet ekonomického nájemného bytového domu ¹⁴⁷

Výpočet ekonomického nájemného bytového domu		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	1 138 141,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Obestavěný prostor	m ³	4644,00
Orientační cena za m3 obestavěného prostoru (Cenový ukazatel ve stavebnictví pro rok 2016) - Budovy pro bydlení - Domy bytové netypové - Svislé nosné konstrukce zděné z cihel, tvárnic, bloků (viz. České stavební standardy)	Kč/m ³	4715,00
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	21 896 460,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství - uvažuji 50 % opotřebení (dokončený stav)	C (Kč)	10 948 230,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roky) ...n	30,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ...i	3,00
Úročíte pro výpočet amortizace	q (-)	1,03
Podlahová plocha bytů celkem	m ²	1 036,00
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitých věcí	Kč	9 021,00
Pojištění stavby	Kč	5 836,00
Průměrné roční náklady na opravy a údržbu	Kč	72 668,00
Rezervy	Kč	0,00
Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor	Kč	16 617,00
Správa nemovitých věcí	Kč	27 000,00
Amortizace -Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	230 124,00
Provize za pronajmutí	Kč	0,00
Opoždění v platbách nájemného	%	0,00
Pronajmutí pozemku	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	361 266,00
Výpočet čistého ročního nájemného (čistý roční zisk)		
Příjmy ročně celkem	Kč	1 138 141,00
Neúplné pronajmutí (ponížení budoucích příjmů)	%	1,00
Výdaje ročně celkem	Kč	361 266,00
Čisté roční nájemné (zisk včetně zahrnutí ponížení příjmů vlivem neúplného pronajmutí)	Kč	765 494,00
Čisté roční nájemné (zisk v procentech z časové ceny)	% z C	6,99
Roční ekonomické nájemné bytového domu	Kč	1 138 141,00
Měsíční ekonomické nájemné bytového domu	Kč	94845,00
Měsíční ekonomické nájemné bytového domu na 1 m² celkové podlahové plochy bytů	Kč	91,50

¹⁴⁷ Vlastní tvorba

Sečtením veškerých započitatelných nákladů bytového domu získám položku za celkové náklady bytového domu za rok, nutnou k výpočtu ekonomického nájemného podle cen z porovnávací metody, kterou odečtu od čistých budoucích příjmů z nájemného získaných pomocí porovnávací metody ponížených o vliv neúplného pronajmutí a získám roční ekonomické nájemné bytového domu, které by mohl vlastník dosahovat, vzhledem z k inzerovaným objektům v okolí posuzovaného objektu.

Tab. č. 17 – Výpočet ekonomického nájemného bytového domu podle cen z porovnávací metody¹⁴⁸

Výpočet ekonomického nájemného bytového domu podle cen z porovnávací metody		
Průměrné měsíční ekonomické nájemné bytového domu na 1 m ² celkové podlahové plochy bytů podle porovnávací metody (165; 158; 157)	Kč/m ²	160,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	1 989 120,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Obestavěný prostor	m ³	4644,00
Orientační cena za m3 obestavěného prostoru (Cenový ukazatel ve stavebnictví pro rok 2016) - Budovy pro bydlení - Domy bytové netypové - Svislé nosné konstrukce zděné z cihel, tvárnic, bloků (viz. České stavební standardy)	Kč/m ³	4715,00
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	21 896 460,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství - uvažuji 50 % opotřebení (dokončený stav)	C (Kč)	10 948 230,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roky) ...n	30,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ...i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,03
Podlahová plocha bytů celkem	m ²	1 036,00
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitých věcí	Kč	9 021,00
Pojištění stavby	Kč	5 836,00
Průměrné roční náklady na opravy a údržbu	Kč	72 668,00
Rezervy	Kč	0,00
Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor	Kč	16 617,00
Správa nemovitých věcí	Kč	27 000,00
Amortizace - Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	230 124,00
Provize za pronajmutí	Kč	0,00
Opoždění v platbách nájemného	%	0,00
Pronajmutí pozemku	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	361 266,00
Výpočet čistého ročního nájemného (čistý roční zisk)		
Příjmy ročně celkem	Kč	1 989 120,00
Neúplné pronajmutí (ponížení budoucích příjmů)	%	1,00
Výdaje ročně celkem	Kč	361 266,00
Čisté roční nájemné (zisk včetně zahrnutí ponížení příjmů vlivem neúplného pronajmutí)	Kč	1 607 963,00
Čisté roční nájemné (zisk v procentech z časové ceny)	% z C	14,69
Roční ekonomické nájemné bytového domu	Kč	1 989 120,00
Měsíční ekonomické nájemné bytového domu	Kč	165 760,00
Měsíční ekonomické nájemné bytového domu na 1 m² celkové podlahové plochy bytů	Kč	160,00

¹⁴⁸ Vlastní tvorba

Tab. č. 18 – Celková cena za výměru podlahové plochy bytu nájemného podle porovnávací metody ¹⁴⁹

Typ bytové jednotky	Podlahová plocha bytu [m²]	Cena za 1 m² podlahové plochy bytu za měsíc [Kč/m²]	Celková cena za výměru podlahové plochy bytu [Kč]
1+1	60	160	9 600
2+1	70	160	11 200
4+1	116	160	18 600

¹⁴⁹ Vlastní tvorba

8 ZÁVĚR

U mnou zvolené nemovité věci, kterou představuje bytový dům nacházející se v ulici Mášova v Brně, jsem stanovil veškeré nákladové hodnoty pro provozování stavby. Tyto roční náklady představovaly: daň z pozemku, daň ze stavby a jednotek, pojištění stavby, opravy a údržbu, rezervy, osvětlení, vytápění, úklid společných prostor, správu nemovitých věcí, amortizaci, provizi za pronajmutí, neúplné pronajmutí, opoždění v platbách nájemného a pronajmutí pozemku.

Výši daně z pozemku a daně ze stavby a jednotek jsem vypočítal podle dostupných informací o bytovém domě a pozemku, na kterém leží.

Náklady na roční pojištění stavby, osvětlení, vytápění a úklid společných prostor, které jsou každoročně ve stejné výši, jsem zjistil z podkladů poskytnutých od vlastníka.

U položky za opravy a údržbu jsem zpracoval roční náklady dle poskytnutých podkladů vlastníka za rok 2014 a 2015. Veškeré vzniklé náklady v minulých dvou letech jsem rozdělil na náklady obvyklé, které se každoročně mohou opakovat a na náklady výjimečné, které se opakují po určitém průměrném období (částka rozložena do období let průměrného opakování), jež jsem stanovil podle průměrné životnosti stavebních konstrukcí netypových bytových domů. Toto rozdělení jsem provedl za účelem eliminování výjimečných nákladů, kvůli kterým by výsledná částka za náklady na opravy a údržbu byla příliš vysoká a neodpovídala by průměrným ročním nákladům vzhledem k výjimečným jednorázovým opravám.

Vlastníci bytového domu neměli vytvořenou rezervu pro případné náhlé výdaje a veškeré tyto okolnosti by řešili pomocí vlastních zdrojů či poskytnutou půjčkou ve formě úvěru z banky.

Činnosti související se správou nemovitých věcí v souvislosti s bytovým domem prováděl osobně vlastník. Tyto náklady jsem stanovil podle obvyklé ceny za bytové jednotky, která je zjištěna z okolních firem zajišťujících tuto činnost.

Náklady vlastníka bytového domu na odpisy, v tomto konkrétním případě nevznikaly, avšak pro objektivnější stanovení nájemného jsem tuto položku uvažoval pro předpokládanou dobu kapitalizace pro amortizaci 30 let a míru kapitalizace 3 %.

Provize za pronajmutí, kterou bylo třeba uhradit realitní kanceláři v případě úspěšného obstarání nájemce, byla v celé výši hrazena nájemcem, a proto nebyla částka ve výpočtech uvažována.

Bytový dům se nachází poblíž centra Brna a spolu s poměrně nízkým nájemným by neměl mít vlastník s neúplnou obsazeností bytových jednotek potíže, avšak přesto jsem pro větší jistotu uvažoval, že k tomu mohlo výjimečně dojít.

Nákladová položka opoždění v platbách nájemného nebyla ve výpočtech uvažována, jelikož nájemci platí vždy včas dle smluveného termínu.

Poslední položka nákladů za pronajmutí pozemku taktéž nebyla do výpočtu zahrnuta, protože vlastníci stavby jsou zároveň vlastníci pozemku.

V bytovém domě se nachází 15 bytových jednotek (6x 1+1, 8x 2+1, 1x 4+1), z nichž čtyři (konkrétně se jedná o byty: 3x 2+1, 1x 4+1) jsou v osobním užívání vlastníků potažmo, členů širší rodiny, a tudíž neplatí žádné nájemné. Do výpočtu jsem však kvůli lepší názornosti uvažoval, že vlastník pronajímá všechny byty v bytovém domě a zahrnul jsem všech 15 bytových jednotek.

Nákladové nájemné spočívá v tom, že pronajímateli při stanovené výši nájmu nevzniká žádný zisk. Sečtením a upravením veškerých započitatelných nákladů bytového domu jsem získal položku za celkové náklady bytového domu za rok, nutnou k výpočtu měsíčního nákladového nájemného, které činí 29,40 Kč/m² podlahové plochy bytu. Celková výše nákladového nájemného bez záloh na energie za jednotlivé byty je velmi nízká a pronajímateli nevzniká žádný přiměřený zisk.

Z poskytnutých údajů vlastníka jsem stanovil skutečnou výši měsíčního ekonomického nájemného, která činí 91,50 Kč/m² podlahové plochy bytu. Abych docílil objektivního výsledku ekonomického nájemného, provedl jsem porovnání 5 bytů v každé kategorii nacházejících se poblíž posuzovaného objektu a stanovil výši měsíčního ekonomického nájemného z porovnávaných bytů, která činí v průměru 160,00 Kč/m² podlahové plochy bytu.

Z výsledných porovnávacích tabulek, bylo zřejmé, že vlastník pronajímá byty za nižší nájemné bez záloh na energie, než ve srovnávaných bytech, aby docílil vyššího zájmu z řad potencionálních nájemců. Výše čistého zisku z pronajímání všech bytových jednotek by dosahovala necelých 7 % z časové ceny stavby, a pokud by vlastník pronajímal bytové jednotky za průměrnou cenu v okolí, dosahoval by jeho čistý zisk více jak dvojnásobek.

Dle mého názoru je vlastník určením výše ekonomického nájemného velmi přívětivý k nájemcům a nepožaduje od nich vyšší nájemné, které je požadováno v okolních srovnatelných bytech. Pokud se však zamyslím nad touto problematikou ze strany vlastníka jako pronajímatele, jedná se z jeho strany o ne úplně vhodný podnikatelský tah, jelikož by mohl po nájemnících požadovat vyšší nájemné a sám by tímto krokem docílil o poznání vyšší přiměřený zisk z této činnosti. Průměrný přiměřený zisk u pronajímání bytových jednotek ve městě Brně se pohybuje kolem deseti a více procent. Pokud by vlastník chtěl docílit většího zájmu ze strany potencionálních nájemců a zároveň chtěl dosahovat stabilní přiměřený zisk, volil bych hranici přiměřeného zisku někde kolem 10 %, oproti vlastníkem zvolených či propočtených 7 %.

Tab. č. 19 – Porovnání jednotlivých druhů nájemného ¹⁵⁰

Druh nájemného	Cena za 1 m ² podlahové plochy bytu za měsíc [Kč/m ²]	Přiměřený roční zisk u posuzovaného bytového domu [Kč]	Přiměřený roční zisk u posuzovaného bytového domu [%]
Nákladové	29,40	0	0,00
Ekonomické skutečné	91,50	765 494	6,99
Ekonomické z porovnávací metody	160,00	1 607 963	14,69

¹⁵⁰ Vlastní tvorba

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborná literatura

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0

Zákony, vyhlášky a nařízení vlády

- [2] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [3] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- [4] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [6] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí
- [7] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- [8] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- [9] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Internetové zdroje

- [11] Brněnský architektonický manuál. Brněnský architektonický manuál průvodce architekturou 1918-1945. [online]. © 2011 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/objekt/photogallery?filter=code&full=1&id=423>

- [12] Ceník služeb. Správa nemovitostí pro Brno a okolí. [online]. [1995]
[cit. 2016-02-01]. Dostupné z:
<http://www.bрно-sprava-nemovitosti.cz/cenik-sluzeb.php>
- [13] Digitalizace katastrálních map. Český úřad zeměměřický a katastrální. [online].
20. 3. 2016 [cit. 2016-03-21]. Dostupné z:
[http://cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBC
UZK_ID:610372](http://cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBC UZK_ID:610372)
- [14] Digitalizace katastrálních map. Český úřad zeměměřický a katastrální. [online].
20. 3. 2016 [cit. 2016-03-21]. Dostupné z:
[http://cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBC
UZK_ID:610372](http://cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBC UZK_ID:610372)
- [15] Mapy.cz. Mapy.cz. [online]. 15. 3. 2016 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z:
<https://mapy.cz/zakladni?x=16.6054067&y=49.2003063&z=17&base=ophoto&source=addr&id=8900670>
- [16] Městská část. Městská část Brno-střed. [online]. © 2009 [cit. 2016-03-21].
Dostupné z: <http://www.bрно-stred.cz/mestska-cast>
- [17] Městské části Brna a jejich znaky. Wikimedia Commons. [online]. 25. 5. 2014
[cit. 2016-03-21]. Dostupné z:
[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:M%C4%9Bstsk%C3%A9_%C4%8D%C3
%A1sti_Brna_a_jejich_znaky.png](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:M%C4%9Bstsk%C3%A9_%C4%8D%C3%A1sti_Brna_a_jejich_znaky.png)
- [18] Nahlížení do katastru nemovitostí. Český úřad zeměměřický a katastrální. [online].
© 2016 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z:
[http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=
2EDA9E08&MarQParam0=1550208702&MarQParamCount=1&MarWindowName
=Marushka](http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1550208702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka)
- [19] Neplacení nájemného. dTest. [online]. 17. 4. 2015 [cit. 2016-02-26]. Dostupné z:
<https://www.dtest.cz/clanek-4295/neplaceni-najemneho>
- [20] Pro developerskou firmu. Správa nemovitostí pro Brno a okolí. [online]. [1995]
[cit. 2016-02-01]. Dostupné z:
<http://www.bрно-sprava-nemovitosti.cz/pro-developerskou-firmu.php>

- [21] Pro družstvo. Správa nemovitostí pro Brno a okolí. [online].[1995] [cit. 2016-02-01].
Dostupné z: <http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/pro-druzstvo.php>
- [22] Pro nájemníky. Správa nemovitostí pro Brno a okolí.[online]. [1995]
[cit.2016-02-01]. Dostupné z:
<http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/pro-najemniky.php>
- [23] Pro společenství vlastníků. Správa nemovitostí pro Brno a okolí. [online]. [1995]
[cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/pro-spolecenstvi-vlastniku.php>
- [24] Pro vlastníky bytů. Správa nemovitostí pro Brno a okolí. [online]. [1995]
[cit. 2016-02-01]. Dostupné z:
<http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/pro-vlastniky-bytu.php>
- [25] Pronájem bytu 1+1 40 m². Sreality.cz. [online]. 21. 4. 2016 [cit. 2016-04-25].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-veveri-uvoz/1028886876#img=0&fullscreen=false>
- [26] Pronájem bytu 1+1 48 m². Sreality.cz. [online]. 23. 4. 2016 [cit. 2016-04-25].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-veveri-bayerova/1812111708#img=0&fullscreen=true>
- [27] Pronájem bytu 1+1 50 m². Sreality.cz. [online]. 20. 4. 2016 [cit. 2016-04-25].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-veveri-antoninska/2327613788#img=0&fullscreen=true>
- [28] Pronájem bytu 1+1 61 m². Sreality.cz. [online]. 20. 4. 2016 [cit. 2016-04-25].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/brno-veveri-masova/519868764#img=0&fullscreen=true>
- [29] Pronájem bytu 2+1 56 m². Sreality.cz. [online]. 22. 4. 2016 [cit. 2016-04-25].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-veveri-bayerova/2059178332#img=2&fullscreen=true>
- [30] Pronájem bytu 2+1 62 m². Sreality.cz. [online]. 24. 4. 2016 [cit. 2016-04-25].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-veveri-antoninska/1498321244#img=6&fullscreen=true>

- [31] Pronájem bytu 2+1 63 m². Sreality.cz. [online]. 19. 4. 2016 [cit. 2016-04-25].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-veveri-kotlarska/2147262812#img=3&fullscreen=true>
- [32] Pronájem bytu 2+1 75 m². Sreality.cz. [online]. 15. 4. 2016 [cit. 2016-04-25].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-veveri-jiraskova/3901141340#img=6&fullscreen=true>
- [33] Pronájem bytu 2+1 76 m². Sreality.cz. [online]. 25. 4. 2016 [cit. 2016-04-25].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/brno-veveri-mezirka/1340313948#img=2&fullscreen=true>
- [34] Pronájem bytu 2+kk 47 m². Sreality.cz. [online]. 13. 4. 2016 [cit. 2016-04-25].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-veveri-masova/1912508764#img=0&fullscreen=true>
- [35] Pronájem bytu 4+1 110 m². Sreality.cz. [online]. 29. 4. 2016 [cit. 2016-04-29].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+1/brno-veveri-botanicka/1689031004#img=0&fullscreen=true>
- [36] Pronájem bytu 4+1 129 m². Sreality.cz. [online]. 29. 4. 2016 [cit. 2016-04-29].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+1/brno-brno-stred-/3669201244#img=0&fullscreen=true>
- [37] Pronájem bytu 4+1 80 m². Sreality.cz. [online]. 27. 4. 2016 [cit. 2016-04-30].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+1/brno-lesna-milenova/3937177948#img=2&fullscreen=true>
- [38] Pronájem bytu 4+1 82 m². Sreality.cz. [online]. 28. 4. 2016 [cit. 2016-04-30].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+1/brno-lisen-raselinova/2737934684#img=6&fullscreen=true>
- [39] Pronájem bytu 4+1 84 m². Sreality.cz. [online]. 27. 4. 2016 [cit. 2016-04-30].
Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+1/brno-slatina-prostejovska/4165570908#img=2&fullscreen=true>
- [40] Provize zprostředkování pronájmu. Pronajmy.cz. [online]. © 1999-2016 [cit. 2016-02-25]. Dostupné z:
<http://www.pronajmy.cz/clanky/provize-zprostredkovani-pronajmu>

- [41] Studie metodiky znaleckého výpočtu ekonomického nájemného z bytu a některých principů při stanovení obvyklého nájemného z bytu – Část 1. Soudní inženýrství. [online]. [2004] [cit. 2016-04-22]. Dostupné z: <http://www.sinz.cz/archiv/docs/si-2004-02-101-128.pdf>, s.114.
- [42] Studie metodiky znaleckého výpočtu ekonomického nájemného z bytu a některých principů při stanovení obvyklého nájemného z bytu – Část 1. Soudní inženýrství. [online]. [2004] [cit. 2016-04-22]. Dostupné z: <http://www.sinz.cz/archiv/docs/si-2004-02-101-128.pdf>, s. 121.
- [43] SVJ Portál. www.svj-portal.cz. [online]. [2014] [cit. 2016-01-31]. Dostupné z: <http://www.svj-portal.cz/hlasovani-svj/>
- [44] Ulice. Encyklopedie Brna. [online]. 23. 12. 2015 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: http://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_ulice&load=3267
- [45] Úvod. Správa nemovitostí pro Brno a okolí. [online]. [1995] [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.brno-sprava-nemovitosti.cz/index.php>

10 SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 1 – Hranice území městské části Brno-střed</i>	<i>30</i>
<i>Obr. č. 2 – Hranice katastrálního území Veverí.....</i>	<i>31</i>
<i>Obr. č. 3 – Výřez z katastrální mapy</i>	<i>32</i>
<i>Obr. č. 4 – Letecký snímek.....</i>	<i>33</i>
<i>Obr. č. 5 – Pohled na obytný nájemní dům s ordinací</i>	<i>34</i>
<i>Obr. č. 6 – Půdorys 2.NP obytného nájemního domu s ordinací</i>	<i>35</i>
<i>Obr. č. 7 – Půdorys 3.NP obytného nájemního domu s ordinací</i>	<i>36</i>
<i>Obr. č. 8 – Půdorys 4.NP obytného nájemního domu s ordinací</i>	<i>37</i>
<i>Obr. č. 9 – Řez obytným nájemním domem s ordinací</i>	<i>38</i>
<i>Obr. č. 10 – Pohled z ulice na bytový dům (uprostřed).....</i>	<i>39</i>
<i>Obr. č. 11 – Zádveří a chodba bytového domu.....</i>	<i>40</i>
<i>Obr. č. 12 – Schodiště do podzemního podlaží (uprostřed zadní vchodové dveře na zahradu).....</i>	<i>40</i>
<i>Obr. č. 13 – Sousední pozemek vlastníků domu sloužící jako zahrada</i>	<i>41</i>
<i>Obr. č. 14 – Vstupní dveře do jednotlivých bytových jednotek.....</i>	<i>41</i>
<i>Obr. č. 15 – Vnější dveře a detail mechanismu vnitřních dveří osobního výtahu</i>	<i>42</i>
<i>Obr. č. 16 – Vstupní dveře do bytů po stranách, uprostřed vstupní dveře na půdu</i>	<i>44</i>
<i>Obr. č. 17 – Byt 1+1, ul. Mášova, Brno – Veverí.....</i>	<i>83</i>
<i>Obr. č. 18 – Byt 2+kk, ul. Mášova, Brno – Veverí</i>	<i>84</i>
<i>Obr. č. 19 – Byt 1+1, ul. Bayerova, Brno – Veverí</i>	<i>85</i>
<i>Obr. č. 20 – Byt 1+1, ul. Úvoz, Brno – Veverí</i>	<i>86</i>
<i>Obr. č. 21 – Byt 1+1, ul. Antonínská, Brno – Veverí.....</i>	<i>87</i>
<i>Obr. č. 22 – Byt 2+1, ul. Antonínská, Brno – Veverí.....</i>	<i>89</i>
<i>Obr. č. 23 – Byt 2+1, ul. Bayerova, Brno – Veverí</i>	<i>90</i>

<i>Obr. č. 24 – Byt 2+1, ul. Mezírka, Brno – Veverí</i>	<i>91</i>
<i>Obr. č. 25 – Byt 2+1, ul. Jiráskova, Brno – Veverí</i>	<i>92</i>
<i>Obr. č. 26 – Byt 2+1, ul. Kotlářská, Brno – Veverí</i>	<i>93</i>
<i>Obr. č. 27 – Byt 4+1, ul. Botanická, Brno – Veverí</i>	<i>95</i>
<i>Obr. č. 28 – Byt 4+1, Brno – střed</i>	<i>96</i>
<i>Obr. č. 29 – Byt 4+1, ul. Rašelinová, Brno – Líšeň</i>	<i>97</i>
<i>Obr. č. 30 – Byt 4+1, ul. Milénova, Brno – Lesná</i>	<i>98</i>
<i>Obr. č. 31 – Byt 4+1, ul. Prostějovská, Brno – Slatina</i>	<i>99</i>

11 SEZNAM TABULEK

<i>Tab. č. 1 – Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí výnosovým způsobem..</i>	<i>28</i>
<i>Tab. č. 2 – Daň ze staveb a jednotek</i>	<i>48</i>
<i>Tab. č. 3 – Daň z pozemku</i>	<i>50</i>
<i>Tab. č. 4 – Výpočet průměrné životnosti stavby – bytové domy netypové</i>	<i>64</i>
<i>Tab. č. 5 – Výše kapitalizované amortizace v závislosti na počtu let při různé míře kapitalizace</i>	<i>65</i>
<i>Tab. č. 6 – Náklady na opravy a údržbu bytového domu v roce 2014.....</i>	<i>73</i>
<i>Tab. č. 7 – Náklady na opravy a údržbu bytového domu v roce 2015.....</i>	<i>74</i>
<i>Tab. č. 8 – Rozdělení nákladů na opravy a údržbu bytového domu v roce 2014</i>	<i>75</i>
<i>Tab. č. 9 – Rozdělení nákladů na opravy a údržbu bytového domu v roce 2015</i>	<i>76</i>
<i>Tab. č. 10 – Výpočet nákladového nájemného bytového domu</i>	<i>81</i>
<i>Tab. č. 11 – Celková cena za výměru podlahové plochy bytu nákladového nájemného</i>	<i>81</i>
<i>Tab. č. 12 – Celková cena za výměru podlahové plochy bytu skutečného nájemného.</i>	<i>82</i>
<i>Tab. č. 13 – Přímé porovnání bytu 1+1.....</i>	<i>88</i>
<i>Tab. č. 14 – Přímé porovnání bytu 2+1.....</i>	<i>94</i>
<i>Tab. č. 15 – Přímé porovnání bytu 4+1.....</i>	<i>100</i>
<i>Tab. č. 16 – Výpočet ekonomického nájemného bytového domu.....</i>	<i>101</i>
<i>Tab. č. 17 – Výpočet ekonomického nájemného bytového domu podle cen z porovnávací metody.....</i>	<i>102</i>
<i>Tab. č. 18 – Celková cena za výměru podlahové plochy bytu nájemného podle porovnávací metody</i>	<i>103</i>
<i>Tab. č. 19 – Porovnání jednotlivých druhů nájemného</i>	<i>106</i>

12 SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf č. 1 – Průměrná účast vlastníků jednotek na shromáždění společenství vlastníků jednotek.....</i>	<i>22</i>
<i>Graf č. 2 – Výše daně z nemovité věci v Kč</i>	<i>51</i>
<i>Graf č. 3 – Výše kapitalizované amortizace v závislosti na počtu let při různé míře kapitalizace</i>	<i>65</i>